



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA OBRAZOVANJE,
SPORT I MLADE

KLASA: 602-02/20-001/1199
URBROJ: 251-07-41/002-22-15
Zagreb, 10. veljače 2023.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

Primljeno: 14.02.2023., 13:53 h		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:	
844-02/23-005/1	251-11-10	
Uredbeni broj:	Prilozi:	Vrijednost:
251-07-23-1	99	



py-82iWBw0ŠenVInamN21Q

Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje
Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb

Predmet: Osnovna škola Jelkovec, Ul. Dragana Plamenca 1,
kupoprodaja nadograđenog i rekonstruiranog objekta
- zamolba, dostavlja se

Poštovani,

vezano uz rješavanje imovinsko-pravnog statusa nadograđenog i rekonstruiranog objekta Osnovne škole Jelkovec, Ul. Dragana Plamenca 1, Sesvete, ovim putem molimo vas da, u okviru svoje nadležnosti, žurno poduzmete sve potrebne pravne radnje u svrhu realizacije kupoprodajnog ugovora između Grada Zagreba, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1 i Zagrebačkog holding d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 49.

Predmetna nekretnina nalazi se na zk.č. 3661/98 i upisana je u zk.ul. 48. k.o. Sesvete novo, kojoj odgovara k.č. 3661/98 upisana u posjedovni list 48 k.o. Sesvete.

Gradnjom iste povećan je obrazovni standard postojeće škole i osiguran produženi boravak za učenike razredne nastave.

Branko Preočanin, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, nakon izrade osnovne procjene 27. lipnja 2022. godine i napomene naručitelja Osnovne škole Jelkovec da se uzme u obzir širi opseg zakupa nekretnine, dana 1. prosinca 2022. godine izradio je Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (dopuna) za nadograđeni dio Osnovne škole Jelkovec.

Zagrebački Holding dostavio je 11. siječnja 2023. dopis Klasa: ZGH-25-23-01, Urbroj: 01-09-02-23-01 od 04. siječnja 2023. u kojem navodi da je suglasan s dostavljenom dopunom Procjembenog elaborata od 1. prosinca 2022. godine i mišljenjem Procjembenog povjerenstva kojim je određena tržišna vrijednost prigradnje osnovne škole na zk.č. 3661/98 k.o. Sesvete prihodovnom metodom u iznosu bez PDV-a od 2.227.284,77 € (16.816.000,00 HRK). Međutim, na navedeni iznos još potražuju troškove PDV-a i troškove naknade za korištenje nekretnine za period od primopredaje nekretnine (rujan 2020. godine) do 31. prosinca 2020. godine.

Sukladno iznesenom, Grad Zagreb treba platiti Zagrebačkom Holdingu d.o.o. iznos od 2.227.284,77 € + 203.637,83 € = 2.430.922,60 € (18.353.465,65 HRK), odnosno 3.038.653,26 € (22.941.832,06 HRK) s PDV-om.

Sredstva su osigurana u Proračunu Grada Zagreba za 2023. u Razdjelu 09. Gradski ured za obrazovanje sport i mlade Kapitalni projekt K120903 NOVOSAGRAĐENI ODGOJNO-OBRAZOVNI OBJEKTI, pozicija 72-5431 Otplata glavnice primljenih zajmova od trgovačkih društava u javnom sektoru. u iznosu od 1.486.495,20 EUR (bez iskazanog PDV-a) i projekcijama Proračuna Grada Zagreba za 2024. godinu u iznosu od 740.789,57 EUR (bez iskazanog PDV-a) te za podmirenje naknade za troškove korištenja objekta pozicija 69-3235 Zakupnine i najamnine u iznosu od 203.637,83 EUR (bez iskazanog PDV-a).

S poštovanjem,

NA KLASU: 944-01/22-001/272

13.2.23. 9

Privitak:

-kao u tekstu,





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 03.03.2023. 12:12

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 48

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-10853/2020

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a
POVIJESNI PRIKAZ

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR	Temelj promjene
1.	3661/98	59	Ulica Dragana Plamenca UREĐENO ZEMLJIŠTE UREĐENO ZEMLJIŠTE DVORIŠTE ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU PODZEMNO SKLONIŠTE ŠKOLA, SESVETE, ULICA DRAGANA PLAMENCA 1	13507 54 68 7102 2075 347 3861		Z-10853/2020
			UKUPNO:	13507		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1		Zaprimljeno 30.07.2009. broj Z-3766/09 Na temelju prijavnog lista sa kopijom plana ovjerenog kod Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove - Odsjek Sesvete br. R.N.-2209/2009 dana 20.04.2009. i rješenja Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove - Odsjek Sesvete klasa: UPI-932-07/2009-01/541 od 14.07.2009. upisana je u A promjena izgrađenosti i kulture na č.k.br. 3661/98	
2.1		Zaprimljeno 09.10.2020.g. pod brojem Z-10853/2020 PROMJENA IZGRAĐENOSTI, PRIJAVNI LIST RN-142/2018 06.07.2018, OBAVIJEST GRADSKOG UREDA ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE KL:932-06/2018-02/3480, URBROJ:251-15-02/3-2020-06 06.10.2020	
3.1		Zaprimljeno 09.10.2020.g. pod brojem Z-10853/2020 ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149. st. 1 Zakona o gradnji (NN 153/03, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se obavijest da je za evidentiranje škole br. 1 u katastarskom operatu priložena Uporabna dozvola Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnjeg odsjeka za graditeljstvo kl. UPI/I-361-05/20-001/381; ur.br. 251-13-22-1/029-20-7 od 25. 08. 2020.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O., OIB: 85584865987, ZAGREB, SAVSKA CESTA 1			
1.1		Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/48 uknjižuje se nositelj prava vlasništva na nekretnine upisane u A.	

C

Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!				

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 03.03.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE
Stanje na dan: 03.03.2023. 12:12

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 48

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-10853/2020

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	3661/98	59	Ulica Dragana Plamenca	13507	
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	54	
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	68	
			DVORIŠTE	7102	
			ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	2075	
			PODZEMNO SKLONIŠTE	347	
			ŠKOLA, SESVETE, ULICA DRAGANA PLAMENCA 1	3861	
		UKUPNO:		13507	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 09.10.2020.g. pod brojem Z-10853/2020	
3.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149. st. 1 Zakona o gradnji (NN 153/03, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se obavijest da je za evidentiranje škole br. 1 u katastarskom operatu priložena Uporabna dozvola Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnjeg odsjeka za graditeljstvo kl. UP/I-361-05/20-001/381; ur.br. 251-13-22-1/029-20-7 od 25. 08. 2020.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O., OIB: 85584865987, ZAGREB, SAVSKA CESTA 1	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 03.03.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 03.03.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

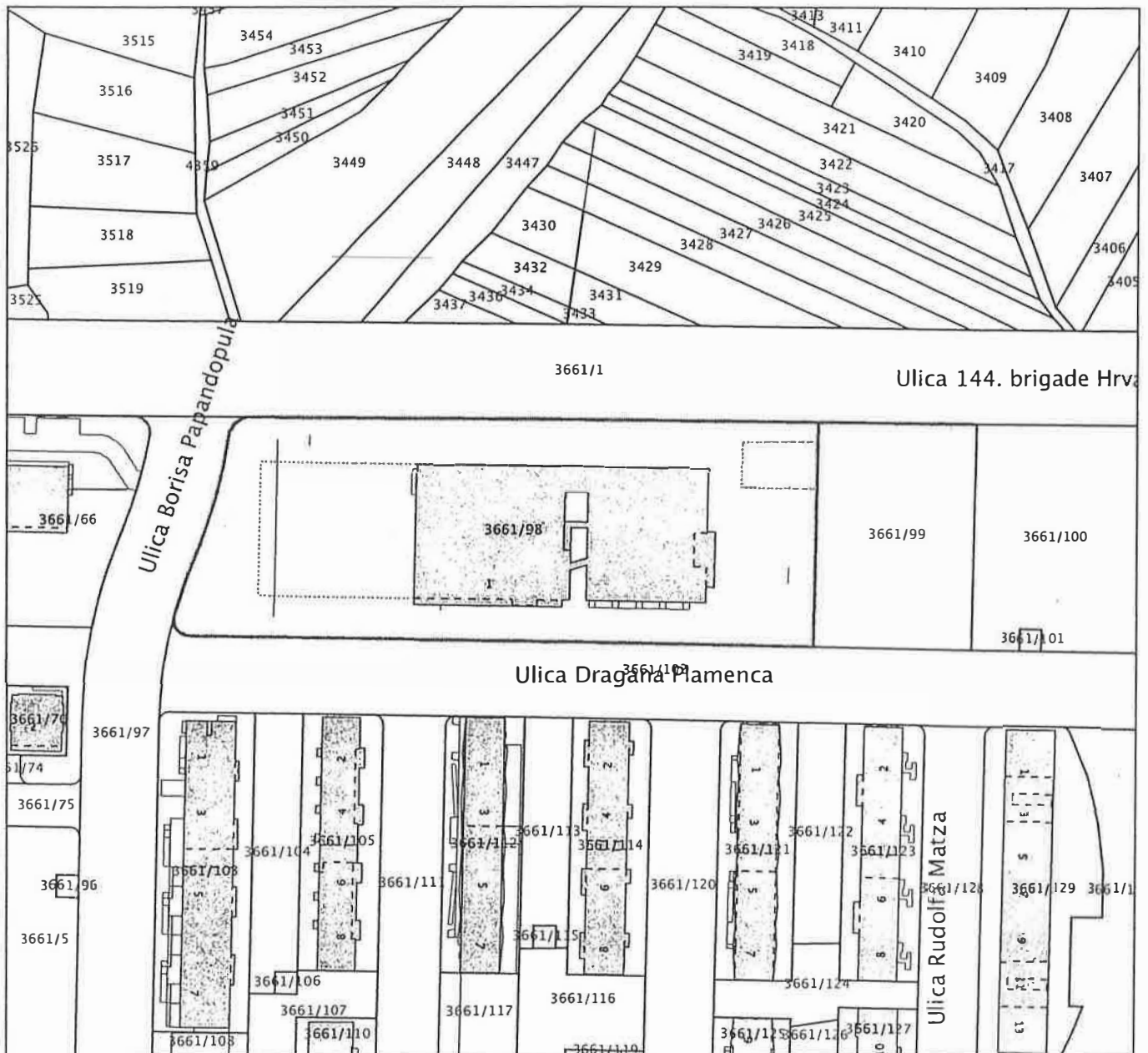
K.o. SESVETE NOVO

k.č.br.: 3661/98

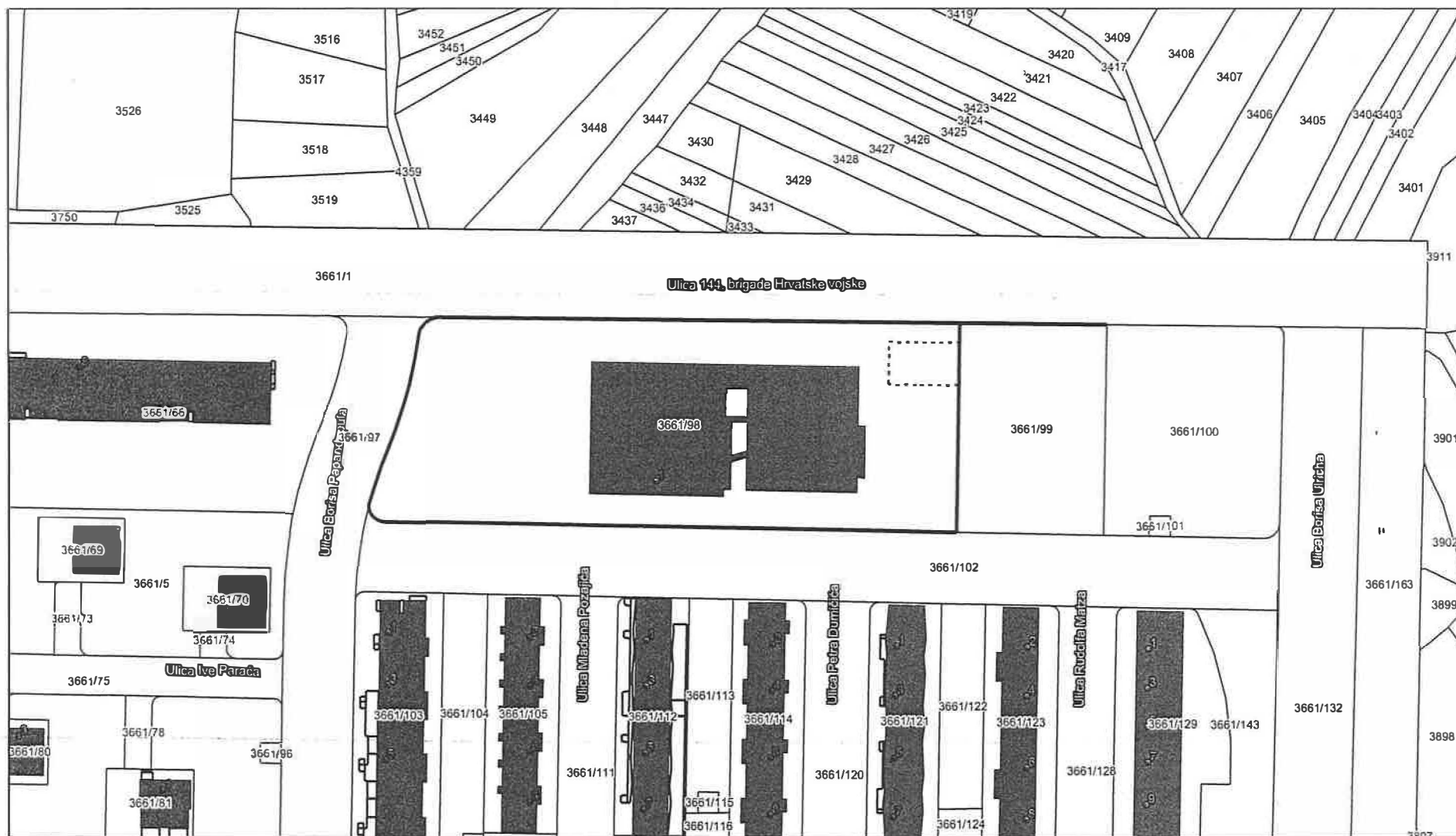
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000

Izvorno mjerilo 1:1000



PRESLIK IZ GEOPORTALA ZAGREBAČKE INFRASTRUKTURE PROSTORNIH PODATAKA
RADNI MATERIJAL ZA k.č. 3661/98 k.o. SESVETE NOVO



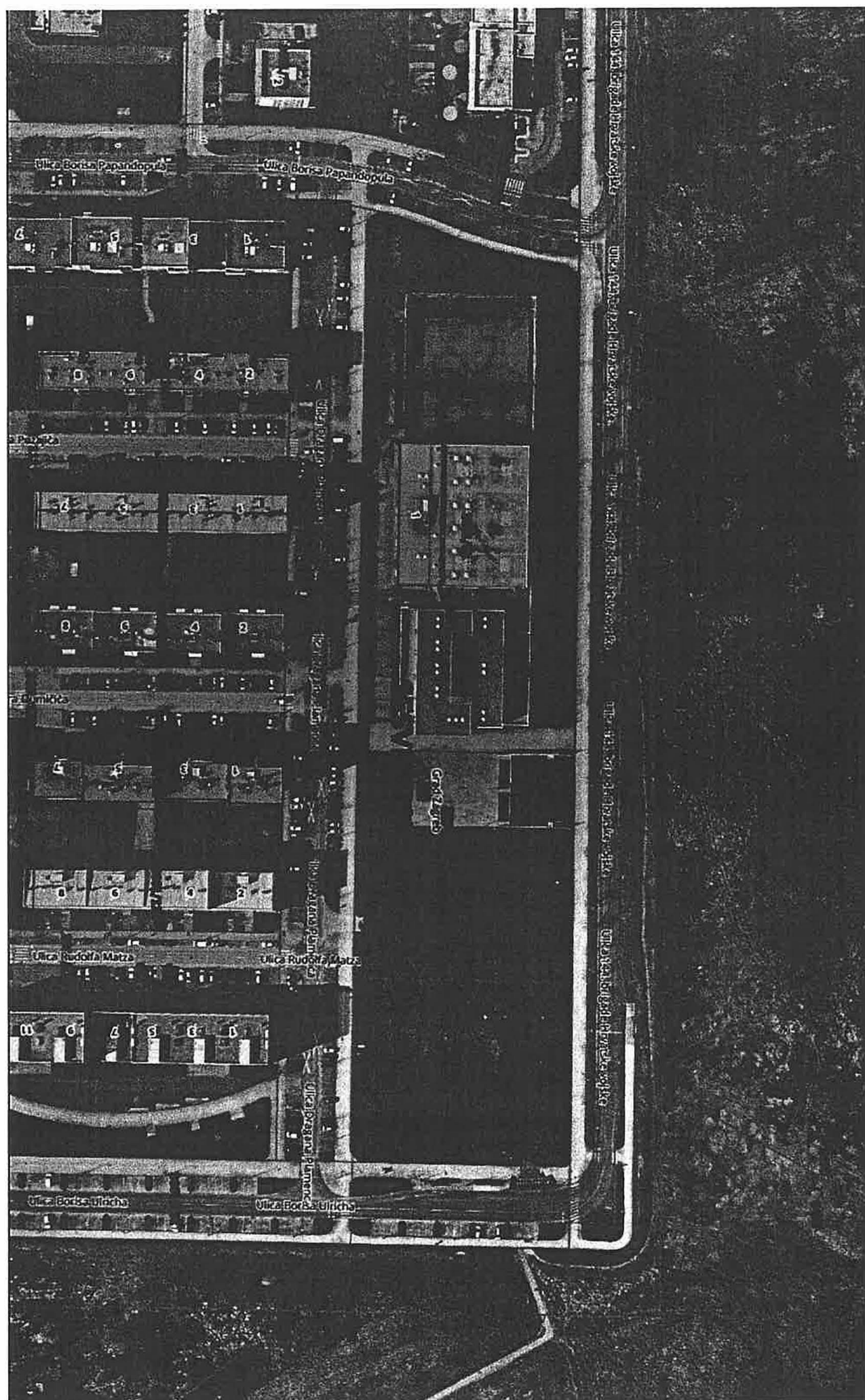
Približno mjerilo: 1:2000

Ukupna površina (m ²)	Uk. grafička površina (m ²)
13507	13507.86

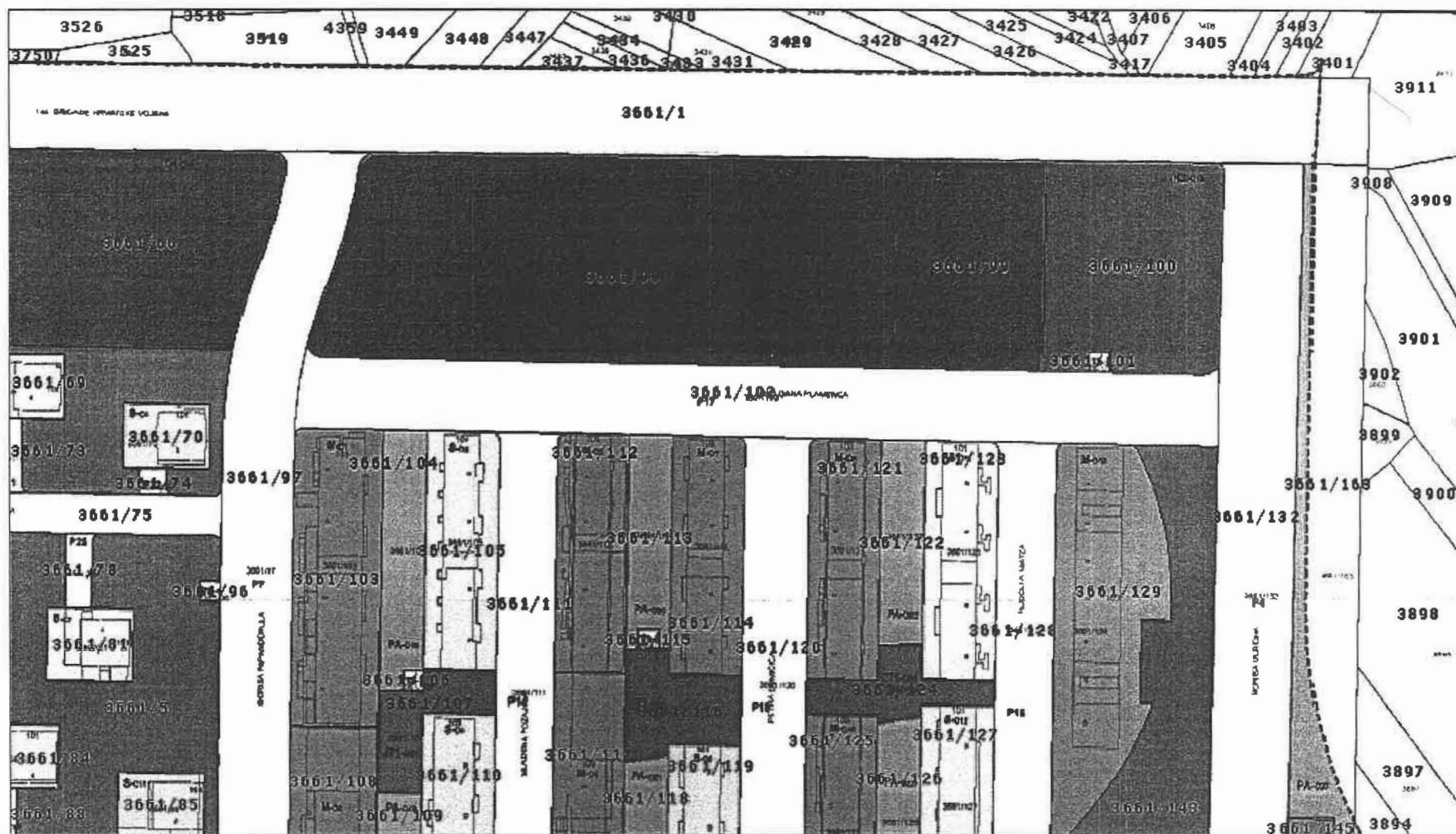
Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Ispisao: KARMEN PEČENKO MEZAK, 06.03.2023.



DPU Sopnica - Jelkovec



Približno mjerilo 1:2000

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 6.3.2023.

DPU Sopnica - Jelkovec



Približno mjerilo 1:2000

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 6.3.2023.

Zagrebački holding d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 41, (u daljnjem tekstu: Zakupodavac), što ga zastupa predsjednik Uprave Ivo Čović, dipl.ing.-----

Grad Zagreb, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, (u daljnjem tekstu: Zakupnik), što ga zastupa gradonačelnik Milan Bandić, dipl. politolog-----

sklopili su

UGOVOR O ZAKUPU

POSLOVNOG OBJEKTA ZA POTREBE OSNOVNE ŠKOLE JELKOVEC U NASELJU SOPNICA – JELKOVEC U SESVETAMA broj: D-99/2009.

Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju da imaju zajednički interes zaključiti Ugovor o zakupu poslovnog objekta za potrebe Osnovne škole Jelkovec iz Sesveta, Ul. Dragana Plamenca 1, te da je Gradonačelnik Grada Zagreba donio Zaključak o zakupu poslovnih objekata za potrebe osnovne škole, srednje škole i dječjeg vrtića Grada Zagreba u naselju Sopnica – Jelkovec KLASA:602-02/09-01/22 URBROJ:251-03-01-09-3 od 30. listopada 2009.-----

Članak 2.

Zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup poslovni objekt – Osnovnu školu sa sportskom dvoranom na lokaciji Sopnica – Jelkovec u Sesvetama, Ul. Dragana Plamenca 1, izgrađenu na k.č. broj 3661/98 k.o. Sesvete (stara izmjera k.č. br. 2293/8 k.o. Sesvete), a koji se sastoji od dva volumena za 900 učenika: prostori i škole, prostori sportske dvorane s odvojenim ulazima i povezani spojnim hodnikom. Škola će biti visine prizemlje + dva kata. U prizemlju škole nalaziti će se ulazni prostor, PVN, gospodarski prostori, kotlovnica, kuhinja, blagavaonica, učionice i kabineti sa sanitarnim traktom. Na prvom katu prostora nalaziti će se učionice i kabineti predmetne nastave, garderoba, prostori uprave škole i pomoćni prostori (sanitarije). Na drugom katu nalaziti će se učionice i kabineti za predmetnu nastavu i pomoćni prostori (sanitarije). U izdvojenom volumenu sa vlastitim ulazom, ali i vezom preko spojnog mosta nalaziti će se sportska dvorana sa sanitarijama, garderobama, kabinetom, ambulantom i prostorima za smještaj ventilo uređaja.-----
Korisnik poslovnog objekta je Osnovna škola Jelkovec, Sesvete, Ul. Dragana Plamenca 1 (u daljnjem tekstu: Korisnik), sukladno odredbama Odluke o osnivanju Osnovne škole Jelkovec (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 8/2009).-----

Ugovorne strane utvrđuju da je Korisnik u posjedu poslovnog objekta u kojem obavlja djelatnost osnovnog obrazovanja i odgoja od školske godine 2009./2010.-----

Članak 3.

Zakupnik će osigurati da Korisnik koristi poslovni objekt za obavljanje djelatnosti osnovnog obrazovanja i odgoja, sukladno važećim propisima Republike Hrvatske.-----

Zakupnik je dužan osigurati zakupljeni poslovni objekt, uključujući pripadajuće instalacije, prostorije i opremu koju je uzeo u zakup od strane Zakupodavca, od uobičajenih ili propisanih rizika.-----

Članak 4.

Zakupnik odnosno Korisnik može poslovni objekt iz članka 2. ovog Ugovora davati u podzakup trećim osobama bez traženja prethodne suglasnosti Zakupodavca.-----

Članak 5.

Ugovorne strane određuju visinu zakupnine za poslovni objekt naveden u članku 2. ovog Ugovora u iznosu od 382.854,13 kuna mjesečno bez PDV-a (slovima:tristoosamdesetdvijetisućeosamstopedesetčetirikuneitrinaestlipa), uvećanom za pripadajući iznos PDV-a.-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će konačni iznos mjesečne zakupnine utvrditi aneksom ovog Ugovora, s 1. siječnja 2010. odnosno po okončanom obračunu troškova izgradnje poslovnog objekta.-----

Članak 6.

- 1 Zakupnik je dužan zakupninu navedenu u članku 5. ovog Ugovora plaćati mjesečno na temelju ispostavljenog računa Zakupodavca, u roku od 8 (osam) dana od primitka računa.-----
- 2 Utvrđena cijena zakupnine podložna je promjenama na godišnjoj razini u slučaju da se promijene uvjeti dugoročnog financiranja zakupodavca po kreditu sa Kommunalkredit bankom, a za koji kredit je Grad Zagreb izdao jamstvo ili da nastupi značajnija promjena prosječnog srednjeg tečaja za EUR po Hrvatskoj narodnoj banci. Visina zakupnine usklađivati će se jednom godišnje na dan 1. siječnja na način da se postojeća zakupnina korigira prosječnim indeksom povećanja srednjeg tečaja za EUR po Hrvatskoj narodnoj banci (što ga objavljuje HNB) u odnosu na prethodnu godinu i indeksom povećanja troškova prosječnih kamata na godišnjoj razini po predmetnom kreditu.-----
- 3 Startni tečaj je 1 EUR = 7,324425 (prosječni tečaj u 2008. godini.). Startna kamatna stopa po predmetnom kreditu je 6.3 % godišnje (EURIBOR + 1.4%).-----
- 4 U slučaju smanjenja prosječnog indeksa povećanja srednjeg tečaja za EUR po Hrvatskoj narodnoj banci (što ga objavljuje HNB) u odnosu na prethodnu

S P

godinu i indeksom povećanja troškova prosječnih kamata na godišnjoj razini po predmetnom kreditu, visina zakupnine neće se mijenjati. -----

✓ U slučaju iz stavka 2. ovog članka zakupnik je dužan plaćati zakupninu bez izmjene ovog Ugovora, a na osnovi izračuna Zakupodavca. -----

Članak 7.

Zakup se ugovara na određeno vrijeme od 12 (dvanaest) godina koje započinje teći 1. rujna 2009. -----

Prvo plaćanje zakupnine započinje nakon potpisa ovog Ugovora, kada se obračunava iznos zakupnine od 1. rujna 2009. do potpisa ovog Ugovora, bez zateznih kamata. -----

Članak 8.

Zakupodavac je ovlašten otkazati Ugovor o zakupu u slučajevima: -----

- ako Zakupnik i nakon primitka pisane preporučene opomene od strane Zakupodavca koristi predmetni poslovni objekt protivno odredbi članka 3. ovog Ugovora, -----

- ako Zakupnik ne plati dva mjesečna iznosa zakupnine i druge troškove predviđene ovim Ugovorom, -----
s time da otkazni rok ističe krajem školske godine. -----

Članak 9.

Na sve zakašnjele uplate Zakupnik je dužan Zakupodavcu platiti zatezne kamate prema pozitivnim zakonskim propisima od dana dospjeća do dana obračuna i to u roku od 8 (osam) dana po obračunu kamata. -----

Kao osiguranje redovnog podmirenja zakupnine i inih troškova, Zakupnik izdaje Zakupodavcu dvije bianco zadužnice na ukupnu vrijednost u visini tri iznosa mjesečne zakupnine, te izričito izjavljuje da pristaje da se dospjela, a nepodmirena potraživanja podmire putem zadužnice. -----

U slučaju da Zakupodavac upotrijebi zadužnice iz razloga naplate svojih potraživanja, Zakupnik je dužan najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od dana priopćenja da je deponirana zadužnica dana na naplatu, dostaviti novu zadužnicu na isti iznos. -----

Članak 10.

Ugovor o zakupu sklapa se kao ovršna isprava sukladno odredbi članka 23. stavak 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora, a na trošak Zakupnika. -----

Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan snositi troškove solemnizacije. -----

Članak 11.

Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan i da pristaje da sva dospjela, a nepodmirena potraživanja s osnova ovog Ugovora, Zakupodavac namiri neposredno putem prisilne ovrhe na Zakupnikovoj cjelokupnoj imovini u svoju korist, a temeljem ovog Ugovora kao ovršne isprave. -----

Zakupnik izričito izjavljuje da se u svrhu naplate bilo kojeg potraživanja Zakupodavca iz ovog Ugovora po njegovoj dospelosti može neposredno provesti prisilna ovrha na njegovim računima i novčanim sredstvima kod bilo koje banke ili drugog subjekta koji obavlja poslove platnog prometa.-----

Članak 12.

U slučaju isteka ugovorenog otkaznog roka, Zakupnik je dužan osigurati iseljenje Korisnika iz navedenog poslovnog objekta sa svom svojom pokretninom i osobama, te navedeni poslovni objekt predati Zakupodavcu u isključivi posjed najkasnije do kraja tekuće školske godine (30.06. - tridesetog lipnja).-----

Za slučaj da Zakupnik ne postupi po odredbi iz prethodnog stavka ovog članka, Zakupodavac može tražiti iseljenje neposredno prisilnom ovrhom temeljem ovog solemniziranog Ugovora kao ovršne isprave.-----

Članak 13.

Ugovorne strane su suglasne da javni bilježnik na pismeni zahtjev Zakupodavca u kojem Zakupodavac potvrdi da Zakupnik nije podmirio bilo koju dospelu obvezu temeljem ovog Ugovora i s tome priloži ovjereni izvadak iz poslovnih knjiga - ili da Zakupnik nije postupio sukladno odredbi stavka 1. članka 12. ovog Ugovora, bez ikakve druge suglasnosti ili odobrenja Zakupnik stavi klauzulu ovršnosti na ovaj Ugovor.-----

Članak 14.

Zakupnik odnosno Korisnik je dužan predmetni poslovni objekt čuvati i koristiti pažnjom dobrog gospodara u skladu s ovim Ugovorom i odgovara za svaku štetu koja nastane njegovom krivnjom ili krivnjom treće osobe.-----

Članak 15.

Pored zakupnine Zakupnik je dužan plaćati naknade za korištenje komunalija, komunalne naknade, telekomunikacija, vode, grijanja, struje, čistoće i ostale naknade prema važećim propisima izravno komunalnim poduzećima, odnosno davateljima usluga temeljem izmjere stvarne potrošnje.-----

Pored naknade iz stavka 1. ovog članka, Zakupnik je dužan u cijelosti plaćati i naknade na ime usluga, obavljenih, odnosno isporučenih, isključivo za potrebe korištenja poslovnog objekta.-----

Zakupnik se obvezuje naknade utvrđene ovim člankom plaćati u vrijeme njihove dospelosti, a na temelju ispostavljenih računa.-----

Članak 16.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog objekta koji drži u zakupu.-----

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog objekta, koji nastanu u svezi s redovnim obavljanjem djelatnosti ako ih je sam prouzročio.-----

S P

Zakupnik će snositi sve troškove zbog oštećenja na poslovnom objektu kao i na drugoj imovini, nastale u svezi s redovnim obavljanjem djelatnosti.-----
Zakupnik može vršiti prepravke poslovnog objekta samo uz pismeno odobrenje Zakupodavca, a na vlastiti trošak.-----
Prepravkama se smatraju radovi kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, raspored, površina ili namjena poslovnog objekta.-----
Zakupodavac će snositi sve troškove izvanrednog održavanja, a posebice otklanjanje možebitnih nedostataka unutar garantnog roka, sukladno ugovoru o izgradnji objekta. -----

Članak 17.

Zakupnik se odriče prava potraživanja naknade za uložena sredstva u poslovni objekt iz članka 2. ovog Ugovora, s bilo koje osnove, bez obzira da li su sredstva uložena sa ili bez suglasnosti Zakupodavca.-----

Članak 18.

Zakupnik je dužan omogućiti Zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog objekta, te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju ovlaštenoj osobi.-----

Članak 19.

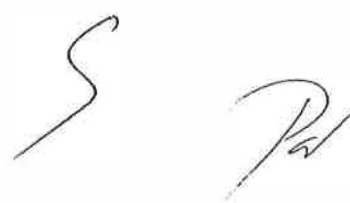
Zakupnik preuzima na sebe organizaciju i provedbu mjera zaštite na radu, obvezu provedbe mjera zaštite od požara, mjere zaštite okoliša, a sve sukladno propisima Republike Hrvatske.-----

Članak 20.

Ugovorne strane su suglasne da je predmetni poslovni objekt vlasništvo Zakupodavca za cijelo vrijeme trajanja zakupa, te su suglasne da zakupnina predviđena u članku 5. i 6. ovog Ugovora predstavlja otplatu ukupne cijene poslovnog objekta koji je predmet ovog zakupa.-----
Nakon isteka zakupodavnog odnosa i urednog podmirenja svih međusobnih obveza, predmetni poslovni objekt postat će vlasništvo Grada Zagreba, na način kako je međusobno ugovoreno, bez plaćanja bilo kakvog dodatnog iznosa naknade. -----

Članak 21.

Na odnose koji nisu posebno uređeni ovim Ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o prodaji i zakupu poslovnog prostora i Zakona o obveznim odnosima.-----
U slučaju spora, ugovorne strane će ga prvenstveno pokušati riješiti mirnim putem, a u suprotnom ugovaraju nadležnost suda u Zagrebu.-----



Članak 22.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 7 (sedam) istovjetnih primjeraka, od kojih 3 (tri) ostaju Zakupodavcu, 3 (tri) Zakupniku i 1 (jedan) javnom bilježniku.-----

KLASA:602-02/09-01/249
URBROJ:251-10-52-09-9

ZA ZAKUPNIKA:
GRAD ZAGREB
GRADONAČELNIK

Milan Bandić, dipl. politolog



ZA ZAKUPODAVCA:
ZAGREBAČKI HOLDING d.o.
PREDSJEDNIK UPRAVE

Ivo Cović, dipl. Ing.

ZAGREBAČKI HOLDING

1 d.o.o.

ZAGREB, Ulica grada Vukovara 41

S

ŽAGREBAČKI HOLDING d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 41, OIB: 85584865987, kojeg zastupa predsjednik Uprave Slobodan Ljubičić (u daljnjem tekstu: Zakupodavac),

GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, kojeg zastupa gradonačelnik Milan Bandić, dipl. politolog (u daljnjem tekstu: Zakupnik),

sklapaju sljedeći

I. D O D A T A K
UGOVORU O ZAKUPU

POSLOVNOG OBJEKTA ZA POTREBE OSNOVNE ŠKOLE "JELKOVEC"
U NASELJU SOPNICA - JELKOVEC U SESVETAMA
broj: D-99/2009

Članak 1. (prvi)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su sklopile Ugovor o zakupu poslovnog objekta za potrebe Osnovne škole Jelkovec u naselju Sopnica - Jelkovec u Sesvetama, broj D-99/2009., solemniziran kod javnog bilježnika Stjepana Šaškora iz Zagreba, 04. prosinca 2009. (četvrtiprosinca dvijetisućedevete), pod br. OV-14141/09. (u daljnjem tekstu: Ugovor) –

Stranke suglasno utvrđuju da je Zakupodavac temeljem Ugovora iz prethodnog stavka dao, a Zakupnik primio u zakup, poslovni objekt - Osnovnu školu sa sportskom dvoranom na lokaciji Sopnica - Jelkovec u Sesvetama, Ul. Dragana Plamenca 1, izgrađenu na k.č. broj 3661/98 k.o. Sesvete (stara izmjera k.č. br. 2293/8 k.o. Sesvete).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Ugovorom, u članku 5. (pet) stavak 1. (jedan) određena zakupnina koju je Zakupnik dužan plaćati mjesečno, i to u iznosu od 382.854,13 kn (tristoosamdesetdvijetisućeosamstopedesetčetirikuneitrinaest lipa), uvećano za pripadajući iznos PDV-a.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je mjesečna zakupnina za 2012. (dvijetisućedvanaestu) godinu, sukladno usklađenju iz članka 6. (šest) stavak 2. (drugi) Ugovora, iznosila 487.834,87 kn (četristoosamdesetsedamtisućaosamstotridesetčetrikuneosamdesetsedam lipa), uvećano za pripadajući iznos PDV-a.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupodavac, temeljem Ugovora, započeo s ispostavljanjem računa Zakupniku s danom 01. rujna 2009. (prvirujnadvijetisućedevete), a da će posljednji račun mjesečne zakupnine Zakupniku biti ispostavljen u kolovozu 2021. (dvijetisućedvadesetprve), sve sukladno Ugovoru koji prestaje 31. kolovoza 2021. (tridesetprvikolovozadvijetisućedvadesetprve)

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je po Ugovoru Zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno, što predstavlja ukupno 144 mjesečne zakupnine za čitavo ugovorno razdoblje, da će, računajući do 31. kolovoza 2013. (tridesetprvikolovozadvijetisućetrinaeste), Zakupniku biti ispostavljeni računi za ukupno 48 mjesečnih zakupnina te da za fakturiranje, računajući od 1. rujna 2013. (prvirujnadvijetisućetrinaeste) do prestanka Ugovora preostaje još 96 mjesečnih zakupnina.

Članak 2. (drugi)

Ugovorne strane suglasno mijenjaju odredbu iz stavka 1. (prvog) članka 5. (pet) Ugovora na način da ista sada glasi: _____

"Ugovorne strane određuju visinu zakupnine za poslovni objekt naveden u članku 2. ovog Ugovora u iznosu od 65.796,95 EUR (šezdesetpet tisuć sedam stotideset šest euradevedesetpet centi) mjesečno, plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja računa, uvećanom za pripadajući iznos PDV-a. Zakupodavac će obračunati tečajne razlike sukladno važećim zakonskim propisima Republike Hrvatske." _____

Članak 3. (treći)

Stavak 2. (dva) članka 5. (pet) Ugovora briše se. _____

Članak 4. (četvrti)

Ugovorne strane suglasno mijenjanju odredbu stavka 1. (prvog) članka 6. (šest) Ugovora na način da ista sada glasi: _____

"Račun za zakupninu iz prethodnog članka ovog Ugovora Zakupodavac ispostavlja svakog prvog radnog dana u mjesecu za tekući mjesec, a Zakupnik je dužan istu zakupninu plaćati mjesečno, na temelju ispostavljenog računa Zakupodavca, najkasnije do 25. u mjesecu za tekući mjesec." _____

Članak 5. (peti)

Stavci 2. (dva), 3. (tri), 4. (četiri) i 5. (pet) članka 6. (šest) Ugovora brišu se. _____

Članak 6. (šesti)

Ovaj Dodatak sklapa se u obliku solemnizirane privatne isprave. _____

Troškove solemnizacije ovog Dodatka od strane javnog bilježnika snosi Zakupodavac. _____

Članak 7. (sedmi)

Sve ostale odredbe Ugovora ostaju neizmijenjene i na snazi, a u slučaju dvojbe između Ugovora i ovog Dodatka imaju se primijeniti odredbe ovog Dodatka. _____

Članak 8. (osmi)

Ovaj Dodatak Ugovoru stupa na snagu danom potpisa, a primjenjuje se od 1. rujna 2013. (prvirujnadvijetisućetrinaeste). _____

Članak 9. (deveti)

Sastavni dio ovog Dodatka je otplatni plan. _____

Članak 10. (deseti)

Ovaj Dodatak sastavljen je u 7 (sedam) istovjetnih primjeraka, od kojih 3 (tri) ostaju
Zakupodavcu, 3 (tri) Zakupniku i 1 (jedan) javnom bilježniku. _____

U Zagrebu, 02. srpnja 2013. godine _____

Za Zakupodavca:

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.

Predsjednik Uprave
Slobodan Ljubičić

ZAGREBAČKI HOLDING

1 d.o.o.

ZAGREB, Ulica grada Vukovara 41

Za Zakupnika:



Gradonačelnik
Miran Banić, dipl. politolog



Republika Hrvatska
Grad Zagreb
GRADSKI URED ZA PROSTORNO
UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET
Odjel za graditeljstvo - Središnji odsjek za
graditeljstvo

Ovo rješenje je postalo
pravomoćno 14. 04. 2008.
Zagreb, 17. 04. 2008.

P.O. PROJEKTA
MARIJA JAVIĆ D.I.A.



KLASA: UP/I-361-03/2006-01/973
URBROJ: 251-13-22/104-2008-21
Zagreb, 26.03.2008.

Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, na temelju čl. 85. Zakona o gradnji (NN br. 175/03 i 100/04) rješavajući po zahtjevu društva "Zagrebački holding" d.o.o. Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/V, zastupan po Arhitektonskom fakultetu, Zavodu za arhitekturu, iz Zagreba, Kačićeva 26, za izdavanje građevinske dozvole, izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I Dozvoljava se društvu "Zagrebački holding" d.o.o. Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/V, kao investitoru, gradnja osnovne škole sa dva trakta, svaki visine tri etaže, prizemlje i dva kata, trodjelnom športskom dvoranom visine prizemlje, vanjsko školsko vježbalište sa malom tribinom, sklonište radne oznake S 22, sa 250 sklonišnih mjesta, te ostali prateći sadržaji, u stambenom naselju na lokaciji Sopnica – Jelkovec u Sesvetama, radna oznaka D14, ukupna bruto građevinska površina cca 5891,00 m², (škola 5553,00 m² i sklonište 338,00), na k.č.br. 3661/98 k.o. Sesvete (stara izmjera k.č.br. 2293/8 k.o. Sesvete), prema glavnom projektu koji čini sastavni dio ove građevne dozvole, a sastoji se od:

1. ARHITEKTONSKOG PROJEKTA, knjiga 1, zop i bp 71/03-15, izrađenog po Arhitektonskom fakultetu sveučilišta u Zagrebu, Zavodu za arhitekturu iz Zagreba, Kačićeva 26, u rujnu 2007.
2. PROJEKTA OKOLIŠA, knjiga 1A, zop i bp 71/03-15, izrađenog po Arhitektonskom fakultetu sveučilišta u Zagrebu, Zavodu za arhitekturu iz Zagreba, Kačićeva 26, u rujnu 2007.
3. ELABORATA O PRISTUPAČNOSTI GRAĐEVINE ZA OSOBE S INVALIDITETOM I SMANJENE POKRETLJIVOSTI, knjiga 1B, zop i bp 71/03-15, izrađenog po Arhitektonskom fakultetu sveučilišta u Zagrebu, Zavodu za arhitekturu iz Zagreba, Kačićeva 26, u rujnu 2007.

4. PROJEKTA TOPLINSKIH SVOJSTAVA GRAĐEVINE I UŠTEDE ENERGIJE
PROJEKTA AKUSTIČKIH SVOJSTAVA GRAĐEVINE I ZAŠTITE OD BUKE,
knjiga 2, zop i bp 71/03-15, izrađenog po Arhitektonskom fakultetu sveučilišta u
Zagrebu, Zavodu za arhitekturu iz Zagreba, Kačićeva 26, u rujnu 2007.
5. PRIKAZA MJERA ZAŠTITE OD POŽARA, knjiga IIIa, zop i bp 71/03-15, izrađenog
po Arhitektonskom fakultetu sveučilišta u Zagrebu, Zavodu za arhitekturu iz Zagreba,
Kačićeva 26, u rujnu 2007.
6. ELABORATA ZAŠTITE NA RADU, knjiga IIIb, zop i bp 71/03-15, izrađenog po
Arhitektonskom fakultetu sveučilišta u Zagrebu, Zavodu za arhitekturu iz Zagreba,
Kačićeva 26, u rujnu 2007.
7. PROJEKTA KONSTRUKCIJE, knjiga IV, zop 71/03-15, broj TD 552-10/03,
izrađenog po društvu "G&F" d.o.o. Zagreb, Rendićeva 28/B, u rujnu 2007.
8. PROJEKTA ELEKTRIČNE INSTALACIJE, knjiga V, zop 71/03-15, broj TD
10-3/03, izrađenog po društvu "Elag" d.o.o. Zagreb, Maksimirska cesta 100,
u rujnu 2007.
9. PROJEKTA VODOVODA I KANALIZACIJE, knjiga VI, zop 71/03-15, broj bp
159/03, izrađenog po društvu "HIT-projekt" d.o.o. Zagreb, Jagnjeđe 3, u rujnu 2007.
10. PROJEKTA INSTALACIJE PRIRODNOG PLINA, GRIJANJA I VENTILACIJE,
knjiga VII, zop 71/03-15, bp 91-07, izrađenog po društvu "ProRes" d.o.o. Zagreb,
Nova cesta 28, u rujnu 2007.
11. PROJEKTA OSOBNOG DIZALA, knjiga VIII, zop 71/03-15, broj AI 03 348,
izrađenog po društvu "Akord-ing" d.o.o. Zagreb, Dobriše Cesarića 53, u rujnu 2007.
12. PROJEKTA SKLONIŠTA, knjiga 9, zop i bp 71/03-15, izrađenog po Arhitektonskom
fakultetu sveučilišta u Zagrebu, Zavodu za arhitekturu iz Zagreba, Kačićeva 26, u
rujnu 2007.

II Građevina za koju se izdaje ova građevinska dozvola, mora se graditi u
svemu prema tehničkim propisima, hrvatskim normama i pravilima struke koji se primjenjuje
za građenje tih vrsta građevina.

III Investitor može pristupiti gradnji po pravomoćnosti ove građevinske
dozvole ili konačnosti ove građevinske dozvole na vlastitu odgovornost i rizik.

IV Ova građevinska dozvola prestaje važiti ako se s radovima ne započne
u roku dvije godine od dana pravomoćnosti ove građevinske dozvole.

V Važenje ove građevinske dozvole može se po zahtjevu investitora
produžiti za još dvije godine, ako se nisu promijenili uvjeti pod kojima je izdana.

VI Investitor je dužan građevinskoj inspekciji, inspekciji rada i ovom
tijelu, prijaviti početak građenja najkasnije 8 dana prije početka radova.

VII Nakon završetka gradnje potrebno je zatražiti uporabnu dozvolu.

VIII Prije izdavanja uporabne dozvole građevina mora biti priključena na javno prometnu površinu i uređaje komunalne infrastrukture prema uvjetima određenim Odlukom o donošenju Detaljnog plana uređenja stambenog naselja na lokaciji Sopnica – Jelkovec (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/03 i 9/07), odnosno Izvodu iz detaljnog plana uređenja stambenog naselja stambenog naselja na lokaciji Sopnica – Jelkovec, Klasa 350-03/07-01/1740 Urbroj 251-13-21/122-07-02 od 28.09.2007.

O b r a z l o ž e n j e

Društvo "Zagrebački holding" d.o.o. Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/V, kao investitor, zastupano po Arhitektonskom fakultetu, Zavodu za arhitekturu, iz Zagreba, Kačićeva 26, podnijelo je dana 30.06.2006. zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za gradnju građevine iz točke I izreke ove dozvole.

Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole i u tijeku postupka priloženo je:

1. Glavni projekt u 3 primjerka,
2. Dokaz o pravu građenja - vlasništva zemljišta:
 - izvadak iz zemljišne knjige, uložak broj 8312, za k.č.br. 2293/8 k.o. Sesvete, od 03.03.2008.
 - - Ugovor o međusobnim pravima i obvezama glede gradnje stambenih građevina na lokaciji Sopnica - Jelkovec u Sesvetama, sklopljen između Grada Zagreba i društva Gradsko komunalno gospodarstvo d.o.o. Zagreb, Savska cesta 1, Klasa 370-01/06-01/4400 Urbroj 251-14-20-06-4 od rujna 2006., uveden u registar ugovora pod brojem 223/06-I od 12.09.2006.
 - Povijesni izvadak iz sudskog registra za društvo Zagrebački holding d.o.o. Zagreb, Savska cesta 1, MBS 080042653, broj zadnjeg upisa 0106-07-8617/2 od 25.07.2007.
3. Rješenje o visini komunalnog doprinosa, Klasa: UP/I-363-02/08-08/331 Urbroj: 251-13-31-08-3 od 17.03.2008. izdato po Gradskom uredu za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za komunalne poslove i zelenilo
Potvrda o izvršenoj uplati komunalnog doprinosa u cijelosti, Klasa: UP/I-363-02/08-08/331 Urbroj: 251-13-31/100-08-4 od 21.03.2008., izdata po Gradskom uredu za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odsjek za komunalne poslove
4. Rješenje o visini vodnog doprinosa, Klasa: UP/I-325-08/08-01/2299 Urbroj: 374-25-2-08-2 od 19.03.2008., izdato po društvu Hrvatske vode d.o.o. Zagreb,
Potvrda o izvršenoj uplati uplati vodnog doprinosa, od 26.03.2008., izdata po društvu Hrvatske vode d.o.o. Zagreb
5. Izvješće o kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti građevine, po čl. 76. Zakona o gradnji, izrađen od ovlaštenog revidenta prof.dr.sc. Ive Podhorsky dipl.ing.građ., broj AF-15/2003 OD 03.12.2003. i izjava od 17.01.2008., da za betonske i zidane konstrukcije nije potreban novi projekt jer je izrađen u skladu sa važećim propisima,

ovlaštenog revidenta za čeličnu konstrukciju Želimira Frančiškovića dipl.ing.građ., broj 1060/08-GL od 25.02.2008., uz napomenu da je za čeličnu konstrukciju potrebno za izvedbenu fazu izraditi radioničke nacрте i dostaviti ih revidentu na kontrolu i =
ovlaštenog revidenta za betonske i zidane konstrukcije dvonamjenskog skloništa Ivana Kostadinovića dipl.ing.građ. broj REV-17/08 od 03.03.2008., uz dodatne zahtjeve

6. Izvješće o kontroli glavnog projekta glede zaštite od buke i vibracija, po čl. 76. Zakona o gradnji, izrađen po ovlaštenom revidentu mr.sc. Ranku Keindlu dipl.ing.građ., broj 003 496/1-1 od 25.09.2007., bez dodatnog zahtjeva
7. Izvješće o kontroli glavnog projekta glede uštede energije i toplinske zaštite, po čl. 76. Zakona o gradnji, izrađen po ovlaštenom revidentu mr.sc. Ranku Keindlu dipl.ing.građ., broj 003 496/1-2 od 25.09.2007., bez dodatnog zahtjeva
8. Geomehaničko izvješće i geostatičke analize, broj 074/03, izrađeno po društvu "Geoexpert" d.o.o. Zagreb, Majstora Radonje 12, u kolovozu 2003.
9. Parcelacioni elaborat R.N. br. 1985/2008 za k.č.br. 3361/98 k.o. Sesvete, od 03.09.2007., izrađen po društvu Geoprojekt d.o.o. Zagreb, V Ravnice 4.
10. Potvrda parcelacionog elaborata R.N. br. 1985/2008 k.o. Sesvete, Klasa: 932-06/07-01/1362 Urbroj: 251-15-02/3-2008-04 od 25.01.2008., izdana po Gradskom zavodu za katastar i geodetske poslove.
11. Potvrda parcelacionog elaborata R.N. br. 1985/2008 k.o. Sesvete, Klasa: 350-05/08-05/39 Urbroj: 251-13-21/116-08-2 od 18.02.2008., izdana od Gradskom uredu za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet.
12. Prometna suglasnost Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa 340-03/08-05/70 Urbroj 251-13-41/4-08-2 od 20.02.2008.
13. Dopis društva Zagrebački holding, Podružnica vodoopskrba i odvodnja, znak 612-5229 VV od 14.02.2008., da suglasnost društva "Vodoopskrba i odvodnja" d.o.o. Zagreb, Odjel suglasnosti - odvodnja, broj: 03/1509-a/b od 09.12.2003., ostaje na snazi, uz obavezno usklađenje sa izvedenom javnom kanalizacijom
14. Dopis društva Zagrebački holding, Podružnica vodoopskrba i odvodnja, znak 611-IM-5229/2008 od 04.02.2008., da suglasnost društva "Vodoopskrba i odvodnja" d.o.o. Zagreb, Odjel suglasnosti - vodoopskrba, broj: 594-3-R-21332/1/2003 od 15.12.2003., i dalje vrijedi
15. Zapisnik MUP-a, Policijska uprava zagrebačka, Inspektorat unutarnjih poslova, broj: 511-19-25/1-3949/1-2008 od 05.03.2008.
16. Prethodna elektroenergetska suglasnost HEP d.d. - DP Elektra Zagreb, broj 4/01-5516/08-633 (400101-033997-0021) od 19.02.2008.

17. Konačna suglasnost za izvedbu unutrašnje plinske instalacije, broj 964/S-117/03/08/ĆM-163, izdana dopisom društva "Gradska plinara Zagreb", br. 02/5-1707/08.ĆM-163 od 25.02.2008.
18. Zapisnik Državnog inspektorata, Područna jedinica Zagreb, Klasa 115-02/08-04/44 Urbroj 556-16-02-02/16-08-03 od 05.03.2008.
19. Potvrda Gradskog ureda za zdravstvo, rad, socijalnu zaštitu i branitelje, Klasa: 540-02/08-05/28 Urbroj: 251-11-12/246-08-3 od 28.02.2008.
20. Suglasnost društva Zagrebački holding, Podružnica "Čistoća", broj 30/1-1147 od 11.02.2008.
21. Suglasnost Gradskog ureda za obrazovanje, kulturu i šport, Klasa 602-02/08-01/165 Urbroj 251-10-02-08-2 od 20-02-2008.
22. Suglasnost Državne uprave za zaštitu i spašavanje, PU Zagreb, Odjel za zaštitu i spašavanje, Klasa 361-02/08-03/07 Urbroj 543-21-08-2 od 26.03.2008.
23. Suglasnost Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odsjek za zelene površine, Klasa: 363-02/07-05/392 Urbroj: 251-13-31/305-08-2 od 08.01.2008.
24. Potvrda Hrvatske agencije za telekomunikacije, Klasa 350-05/08-01/259 Urbroj 376-10/PC-08-2 od 08.02.2008.

U skladu sa čl. 90. st. 5. obavljen je očevid na građevnoj čestici radi utvrđivanja bitnih činjenica za izdavanje građevinske dozvole iz čl. 90. st 1. i 2. i čl. 93. Očevidom je utvrđeno da se na građevnoj čestici ne nalaze građevine koje je potrebno ukloniti radi građenja nove građevine, da je do građevne čestice osiguran pristup s javno prometne površine i da na građevnoj čestici nije započeta izgradnja nove građevine.

U tijeku postupka na građevinskoj čestici k.č.br. 3661/98 k.o. Sesvete kao i na oglasnoj ploči, izložen je 20.02.2008. poziv na uvid u glavni projekt za dan 03.03.2008., a radi zaštite prava i pravnih interesa vlasnika i nositelja drugih stvarnih prava na nekretnini i nekretninama koje neposredno graniče s istom.

Po pozivu na uvid u glavni projekt, nitko se nije odazvao, te se smatra da je zainteresiranim osobama pružena mogućnost uvida u glavni projekt radi izjašnjenja.

Pregledom glavnog projekta i svih dokumenata priloženih uz zahtjev, te izvršenog očevida na gradilištu, ustanovljeno je da je glavni projekt izrađen u skladu s Odlukom o donošenju Detaljnog plana uređenja stambenog naselja na lokaciji Sopnica -- Jelkovec (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/03 i 9/07), odnosno Izvodu iz detaljnog plana uređenja stambenog naselja stambenog naselja na lokaciji Sopnica – Jelkovec, Klasa 350-03/07-01/1740 Urbroj 251-13-21/122-07-02 od 28.09.2007. i da je zahtjev potpun u smislu čl. 88. i čl. 90. Zakona o gradnji, pa je u smislu čl. 101. st.1. istog Zakona riješeno kao u izreci.

Uputa o pravnom lijeku

Protiv ove građevne dozvole dozvoljena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša,

prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana prijema iste.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom Uredu, a može se izjaviti i na zapisnik, uz pristojbu od 50,00 kn prema Tar. br. 3. Tarife upravnih pristojbi (NN br. 8/96 i 77/96.)

Pristojba za ovu građevinsku dozvolu, prema Tar. 63. Zakona o upravnim pristojbama (NN 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05 i 129/06), u visini od 6.825,00 kn., uplaćena je na račun gradske i općinske upravne pristojbe u gotovom novcu.

P.O.PROČELNIKA
UPRAVNI SAVJETNIK ZA GRADITELJSTVO
Marica Šavić, dipl. ing. arh.



DOSTAVITI:

- ①. Arhitektonski fakultet
Zavod za arhitekturu
Zagreb, Kačićeva 26
(u privitku glavni projekt 2x)
2. oglasna ploča 8 dana

Na znanje:

1. Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada
- ovdje -
2. Odjel za izgradnju Grada,
- ovdje -
3. Državna uprava za zaštitu i spašavanje
PU Zagreb, Odjel za zaštitu i spašavanje
Zagreb, Capraška bb
4. Građevinska inspekcija
Zagreb, Vinogradska 25
(po konačnosti)
5. Dokumentacija prostora, ovdje
6. Treći područni odsjek
10360 Sesvete, Dragutina Domjanića 1
7. Evidencija, ovdje
8. Pismohrana, ovdje
9. Božidar Merlin dipl.ing.grad.
10. Gordan Hanžek dipl.ing.grad.
11. dr.sc. Stipan Matoš dipl.ing.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
ZAŠTITU OKOLIŠA, IZGRADNJU GRADA,
GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE
i PROMET
Odjel za graditeljstvo
Središnji odsjek za graditeljstvo

Klasa: UP/I-361-03/09-01/79
Urbroj: 251-13-22/119-09-3
Zagreb, 05. lipnja 2009.

Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, temeljem odredbe članka 2. st 3. u svezi članka 234. st. 3. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 76/07), rješavajući po zahtjevu trgovačkog društva „ZAGREBAČKI HOLDING“ d.o.o. iz Zagreba, Savska cesta 1, zastupanog po Sveučilištu u Zagrebu, Arhitektonski fakultet, Zavod za arhitekturu iz Zagreba, Kačićeva 26, radi izdavanja potvrde izmjene i dopune glavnog projekta, izdaje

POTVRDU IZMJENE I DOPUNE GLAVNOG PROJEKTA

I. Potvrđuje se da je izmijenjeni i dopunjeni glavni projekt zajedničke oznake: 71/03-15, izrađen po Sveučilištu u Zagrebu, Arhitektonski fakultet, Zavod za arhitekturu iz Zagreba, Kačićeva 26 u svibnju 2009. godine (glavni projektant: Tin Sven Franić, dipl.ing.arh.) za **izgradnju osnovne škole** sa dva trakta, svaki visine 3 etaže (prizemlje i dva kata), trodjelne športske dvorane visine: prizemlje, vanjskog školskog vježbališta sa malom tribinom, skloništa S22 sa 250 sklonišnih mjesta te ostalih pratećih sadržaja, radna oznaka D14, ukupne građevinske brutto površine 5891,00 m², na novoformiranoj k.č.br: 3661/98 k.o. Sesvete, u stambenom naselju na lokaciji Sopnica –Jelkovec u Sesvetama, izrađen u skladu s u skladu s Detaljnim planom uređenja stambenog naselja na lokaciji Sopnica – Jelkovec (Sl.glasnik Grada Zagreba 22/03 i 9/07), odnosno Izvodom iz DPU-a klasa: UP/I-350-03/07-01/1740, urbroj: 251-13-21/122-07-02 od 28.09.2007. godine izdanom po ovom Ureda te odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

II. Potvrđeni izmijenjeni i dopunjeni glavni projekt ZOP: 71/03-15, sastoji se od dvije knjige i potvrđen po ovom tijelu čini sastavni dio ove potvrde:

1. **knjiga 1:** Arhitektonski projekt – izmjene i dopune, izrađen po Sveučilištu u Zagrebu, Arhitektonski fakultet, Zavod za arhitekturu iz Zagreba, Kačićeva 26 u svibnju 2009. godine, ovlašteni arhitekt Tin Sven Franić, dipl.ing.arh.;
2. **knjiga 2:** Projekt zgrade u odnosu na uštedu toplinske energije i toplinsku zaštitu – izmjene i dopune, izrađen po Sveučilištu u Zagrebu, Arhitektonski fakultet, Zavod za arhitekturu iz Zagreba, Kačićeva 26 u svibnju 2009. godine, ovlašteni arhitekt mr.sc. Zoran Vreršić, dipl.ing.arh.;

III. Utvrđuje se da se izmjenom i dopunom glavnog projekta iz točke II. ove potvrde utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za građevinu, ali se ne mijenja usklađenost građevine s Detaljnim

Klasa: UP/I-361-03/09-01/79

planom uređenja stambenog naselja na lokaciji Sopnica – Jelkovec (Sl.glasnik Grada Zagreba 22/03 i 9/07), odnosno Izvodom iz DPU-a klasa: UP/I-350-03/07-01/1740, urbroj: 251-13-21/122-07-02 od 28.09.2007. godine, na temelju kojeg je izdana građevinska dozvola klasa: UP/I-361-03/2006-01/973, urbroj: 251-13-22/104-2008-21 od 26.03.2008. godine.

Izmjena i dopuna glavnog projekta odnosi se na:

- promjena sjevernog pročelja dvorane na načini da će se umjesto profiliranog U stakla s umetkom toplinske izolacije – kapilarne ploče u alu okviru s prekinutim toplinskim mostom ugraditi alu ostakljena stijena s IZO staklom.
- a sve unutar postojećih gabarita građevine.

Glavnim projektom iz točke II. ove potvrde, mijenja se i dopunjuje glavni projekt navedenog u točki I. pod rednim brojem 1. i 4. građevinske dozvole klasa: UP/I-361-03/2006-01/973, urbroj: 251-13-22/104-2008-21 od 26.03.2008. godine, izdane po ovom Uredu.

Ostali dijelovi građevinske dozvole se ne mijenjaju.

IV. Ova potvrda izmjene i dopune glavnog projekta izdaje se nakon što je uvidom u dokumentaciju, utvrđeno da je investitor uz zahtjev, podnesen dana 29.05.2009. godine, priložio:

1. **glavni projekt** iz točke II. (u tri primjerka);
2. **građevinsku dozvolu** klasa: UP/I-361-03/2006-01/973, urbroj: 251-13-22/104-2008-21 od 26.03.2008. godine, izdanu po Središnjem odsjeku za građenje ovog Ureda;
3. **punomoć** investitora, trgovačkog društva „ZAGREBAČKI HOLDING“ d.o.o. iz Zagreba, Savska cesta 1 od 05.06.2009. godine, Sveučilištu u Zagrebu, Arhitektonski fakultet, Zavod za arhitekturu iz Zagreba, Kačićeva 26 da ishodi predmetnu potvrdu izmjene i dopune glavnog projekta;

V. Investitor, trgovačko društvo „ZAGREBAČKI HOLDING“ d.o.o. iz Zagreba, Savska cesta 1, može pristupiti izvođenju radova na temelju izmijenjenog i dopunjenog potvrđenog glavnog projekta iz točke II. ove potvrde koji ovjeren čini sastavni dio ove potvrde.

Upravna pristojba za ovu potvrdu glavnog projekta po Tar.br. 1, 2. i 63. Zakona o upravnim pristojbama (NN br: 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 47/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07) u iznosu od 70,00 Kn propisno je nalijepljena i poništena na zahtjevu, a u iznosu od 800,00 Kn uplaćena na žiro račun broj: 2360000-1813300007 Gradske i općinske uprave pristojbe u gotovom novcu (uplatnica prileže spisu).

P. O. PROČELNIKA

Šef odsjeka

Sandra Zorić dipl.ing.arh.

Postaviti:

1. Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet, Zavod za arhitekturu iz Zagreba, Kačićeva 26 uz dva primjerka glavnog projekta (4 knjige);
2. Pismohrana - ovdje uz jedan primjerak glavnog projekta (2 knjige);

na znanie:

1. Dokumentacija prostora – ovdje;
2. Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprava za inspekcijske poslove, Zagreb, Vinogradska 25,



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
ZAŠTITU OKOLIŠA, IZGRADNJU GRADA,
GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE
i PROMET
Odjel za graditeljstvo
Središnji odsjek za graditeljstvo

Klasa: UP/I-361-05/09-01/108
Urbroj: 251-13-22/119-09-8
Zagreb, 02. srpnja 2009.

Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Središnji odsjek za graditeljstvo sa sjedištem u Zagrebu, Trg Stjepana Radića 1, na temelju članka 2. st. 3. a u svezi članka 257. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj: 76/07), rješavajući po zahtjevu trgovačkog društva „ZAGREBAČKI HOLDING“ d.o.o. iz Zagreba, Savska cesta 1, radi izdavanja uporabne dozvole, i z d a j e

UPORABNU DOZVOLU

I. Dozvoljava se uporaba **osnovne škole** (radna oznaka D14), **trodijelne sportske dvorane**, **vanjskog školskog vježbališta** i **skloništa** na k.č.br: 3661/98 k.o. Sesvete u Zagrebu, naselje Sopnica-Jelkovec, Ulica Dragana Plamenca 1.

II. Radovi su izvedeni na osnovu **građevinske dozvole** klasa: UP/I-361-03/2006-01/973, urbroj: 251-13-22/104-2008-21 od 26.03.2008. godine i **Potvrde izmjene i dopune glavnog projekta** klasa: UP/I-361-03/09-01/79, urbroj: 251-13-22/119-09-3 od 05.06.2009. godine.

III. Konačni zapisnik povjerenstva za tehnički pregled klasa: UP/I-361-05/09-01/108, urbroj: 251-13-22/119-09-7 od 29.06.2009. godine (započet dana 21.04.2009., a dovršen 02.07.2009. godine), čini sastavni dio ove uporabne dozvole.

IV. Na osnovu ove **uporabne dozvole**, izgrađena građevina smije se početi koristiti, te vlasnik može zatražiti upis iste u zemljišne knjige.

Obrazloženje

Investitor, trgovačko društvo „ZAGREBAČKI HOLDING“ d.o.o. iz Zagreba, Savska cesta 1, podnio je zahtjev ovom tijelu dana 27.03.2009. godine, radi izdavanja uporabne dozvole za izvedene radove na izgradnji osnovne škole sa dva trakta svaki visine tri etaže: prizemlje i 2 kata, trodijelne sportske dvorane, visine prizemlje, vanjsko školsko vježbalište sa malom tribinom, skloništa radne oznake S22 sa 250 sklonišnih mjesta, te ostalih pratećim sadržajima, bruto građevinske površine 5891,00 m², (škola 5553,00 m² i sklonište 338,00 m²), izgrađen na k.č.br: 3661/98 k.o. Sesvete u Zagrebu, naselje Sopnica-Jelkovec, Ulica Dragana Plamenca 1.

U tu svrhu ovo tijelo formiralo je, Zaključkom klasa: UP/I-361-05/09-01/108, urbroj: 251-13-22/119-09-2 od 31.03.2009. godine, povjerenstvo za tehnički pregled napred opisane građevine, kao i pregled projektno-tehničke dokumentacije. O tome je sastavljen Zapisnik iste klase, ur.broj: 251-13-22/119-09-6 od 21.04.2009. godine, u kojem je povjerenstvo utvrdilo nedostatke koje je trebalo otkloniti u danom roku.

U konačnom zapisniku urbroj: 251-13-22/119-09-7 od 02.07.2009. godine (započet dana 21.04.2009., a dovršen 02.07.2009. godine), povjerenstvo je utvrdilo da su otklonjeni svi ranije

utvrđeni nedostaci, da je građevina izgrađena u skladu sa uvjetima iz građevinske dozvole i u skladu sa odobrenom tehničkom dokumentacijom, da su ispunjeni svi bitni zahtjevi za građevinu te da se građevina može koristiti.

Slijedom navedenog, u provedenom postupku je utvrđeno da nema zakonskih smetnji za izdavanje uporabne dozvole, te je sukladno članku 262. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 76/07), valjalo riješiti kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LJIEKU

Protiv ove uporabne dozvole dozvoljena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Zagreb, Ulica Republike Austrije 20 u roku od 15 dana od prijema ovog rješenja

Pismena se žalba predaje neposredno i šalje poštom putem ovog Ureda, a može se izjaviti i na zapisnik uz pritojbu od 50,00 kn upravnih biljega, a prema Tar.br: 3. temeljem članka 3. Zakona o upravnim pritojbama (NN br: 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 47/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07).

Upravna pritojba na ovu uporabnu dozvolu po tar.br: 1., 2. i 63. Zakona o upravnim pritojbama u iznosu od 70,00 kn nalijepljena je i propisno poništena na podnesku, a u iznosu od 6.825,00 kn uplaćena na račun broj: 2360000-1813300007 - gradske i općinske upravne pritojbe u gotovu novcu (uplatnice priležu spisu).

Postupak vodila:

Ivana Šmentanec, dipl.ing.grad.



Dostaviti:

1. „ZAGREBAČKI HOLDING“ d.o.o.,
Zagreb, Savska cesta 1,
2. Pismohrana - ovdje

na znanje:

3. Dokumentacija prostora – ovdje;
4. Treći područni odsjek za graditeljstvo ovog Odjela
Zagreb, Trg Dragutina Domjanića 4
5. Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprava za inspekcijske poslove, Zagreb, Vinogradska 25 - po konačnosti,
6. Državna uprava za zaštitu i spašavanje
Zagreb, Capraška bb.

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. – PODRUŽNICA UPRAVLJANJE PROJEKTIMA, sa sjedištem u Zagrebu, Jankomir 25, OIB: 85584865987, zastupana po voditeljici Podružnice Renati Šoprek, (u daljnjem tekstu: Zagrebački holding d.o.o.)

I

GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, kojeg zastupa gradonačelnik Milan Bandić, dipl. politolog, (u daljnjem tekstu: Grad Zagreb), sklopili su

UGOVOR O MEĐUSOBNIM PRAVIMA I OBVEZAMA VEZANIM UZ REKONSTRUKCIJU, DOGRADNJU I OPREMANJE OBJEKTA OSNOVNE ŠKOLE JELKOVEC

UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da je Zagrebački holding d.o.o. vlasnik nekretnine označene kao z.k.č.br. 3661/98 k.o. Sesvete novo, škola br. 1 Ulica Dragana Plamenca, površine 1633 m², sportska dvorana Ulica Dragana Plamenca, površine 1965 m², podzemno sklonište Ulica Dragana Plamenca, površine 346 m², zemljište za sport i rekreaciju Ulica Dragana Plamenca, površine 2070 m², dvorište Ulica Dragana Plamenca, površine 7498 m², ukupne površine 13512 m², upisana u z.k.ul.br. 48 k.o. Sesvete novo;
- da su sklopile Ugovor o zakupu poslovnog objekta za potrebe Osnovne škole Jelkovec u naselju Sopnica – Jelkovec u Sesvetama, broj D-99/2009. (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu), solemniziran 04.12.2009. (slovima: četvrtogprosincadvijetisućedevete) godine, pod br. OV-1414/09, kojim je ugovoren zakup na vrijeme od 12 godina, koji počinje teći 1.9.2009., s namjerom stjecanja vlasništva Grada Zagreba po isteku zakupa;
- da su sklopile I. dodatak Ugovoru o zakupu, solemniziran 04.07.2013. (slovima: četvrtogsrpnjadvijetisućetrinaeste) godine, pod br. OV-13237/13;
- da je zbog nedostatka postojećih prostornih kapaciteta Osnovne škole Jelkovec upitna realizacija nastavnog plana i programa i organiziranja produženog boravka, te je potrebna rekonstrukcija i dogradnja objekta škole;
- da je Uprava društva Zagrebački holdinga d.o.o. usvojila prijedlog Podružnice Upravljanje projektima; za financiranje rekonstrukcije, dogradnje i opremanja objekta Osnovne škole Jelkovec, sukladno projektnom zadatku Grada Zagreba;
- da je sukladno projektnom zadatku Grada Zagreba ukupna vrijednosti investicije projektiranja, rekonstrukcije, dogradnje i opremanja objekta Osnovne škole Jelkovec procijenjena na 12.000.000,00 kuna;
- da je Gradska skupština Grada Zagreba donijela Zaključak o sklapanju ugovora o međusobnim pravima i obvezama vezanim uz rekonstrukciju, dogradnju i opremanje objekta Osnovne škole Jelkovec KLASA:021-05/17-01/173, URBROJ:251-01-05-17-5 (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 9 od 24.04.2017.).

PREDMET UGOVORA

Članak 2.

Ovim Ugovorom ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zagrebački holding d.o.o. izvršiti nabavu projektne dokumentacije, izvršiti rekonstrukciju, dogradnju i opremanje objekta Osnovne škole Jelkovec, sukladno projektnom zadatku Grada Zagreba. Stranke sporazumno utvrđuju da će po rekonstrukciji, dogradnji i opremanju objekta Osnovne škole Jelkovec, Grad Zagreb uzeti rekonstruirani, dograđeni i opremljeni dio

objekta u zakup, na rok do isteka Ugovora o zakupu iz članka 1. alineje 2. ovog ugovora, o čemu će se sklopiti dodatak Ugovoru o zakupu.

Članak 3.

Ugovorne strane su suglasne da će po potpisu ovog ugovora, Zagrebački holding d.o.o. pokrenuti postupak za izradu projektne dokumentacije i ishođenje građevinske dozvole za predmetni zahvat, te nakon provedenog postupka javne nabave za odabir izvođača radova, izvršiti rekonstrukciju, dogradnju i opremanje objekta, a sve u najkraćem mogućem roku.

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da će se primopredaja rekonstruiranog, dograđenog i opremljenog objekta izvršiti bez odgode, a najkasnije u roku od 30 dana od završetka rekonstrukcije, dogradnje, opremanja i ishođenja uporabne dozvole.

Ugovorne strane su suglasne da će se najkasnije u roku od 30 dana od primopredaje objekta sklopiti dodatak Ugovoru o zakupu iz članka 2. stavka 2. ovog ugovora.

Članak 4.

Na dan predaje objekta Zagrebački holding d.o.o. se obvezuje Gradu Zagrebu uručiti svu potrebnu projektnu i ostalu dokumentaciju uključujući i certifikat o energetske svojstvima objekta (energetski certifikat) u izvorniku, dokaz da su s danom predaje objekta podmireni svi troškovi te uručiti uporabnu dozvolu.

TROŠKOVI

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će rekonstrukciju, dogradnju i opremanje objekta u cijelosti financirati Zagrebački holding d.o.o..

Mjesečna zakupnina za rekonstruirani, dograđeni i opremljeni dio objekta, prema planiranim troškovima investicije, procjenjuje se u mjesečnom iznosu od 460.352,74 kn (slovima: četiristošezdeset i sućatristo pedeset dvije tisuć i sedamdeset i četiri ilipe), uvećano za pripadajući porez na dodanu vrijednost (u daljnjem tekstu: zakupnina).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se ukupni iznos mjesečne zakupnine za cijeli objekt utvrditi po okončanom obračunu stvarnih troškova rekonstrukcije, dogradnje i opremanja objekta dodatkom Ugovoru o zakupu iz članka 2. stavka 2. ovog ugovora.

RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE

Članak 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se Zagrebački holding d.o.o., odriče prava otuđiti i opteretiti objekt, za sve vrijeme trajanja zakupa.

Članak 7.

Istekom roka zakupa Zagrebački holding d.o.o. se obvezuje prenijeti Gradu Zagrebu, pravo vlasništva na objektu o čemu će sačiniti pravno valjanu ispravu podobnu za upis prava vlasništva u zemljišnoj knjizi, kao i knjigovodstvenu ispravu potrebnu za reguliranje međusobnog odnosa u poslovnim knjigama ugovornih strana.

RASKID/OTKAZ UGOVORA

Članak 8.

Na slučajeve raskida/otkaza ovog ugovora primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima.

U slučaju da, Grad Zagreb po rekonstrukciji, dogradnji i opremanju objekta ne uzme objekt u zakup sukladno odredbama ovog ugovora, dužan je Zagrebačkom holdingu d.o.o. nadoknaditi štetu u visini stvarnih troškova izgradnje objekta.

RJEŠAVANJE PRIJEPORA

Članak 9.

Sve prijepore i sporove u vezi ovog ugovora ugovorne strane pokušat će riješiti prvenstveno mirnim putem.

Ukoliko ugovorne strane ne uspiju riješiti prijevor na način kako je to navedeno u stavku 1. ovog članka, nadležan je sud u Zagrebu.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 10.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor smatra sklopljenim u trenutku kada ga po osobama ovlaštenim za zastupanje potpišu obje Ugovorne strane.

Članak 11.

Izmjene i/ili dopune ovog ugovora valjane su jedino ako su u pisanom obliku.

Članak 12.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) zadržava javni bilježnik, a jedan Grad Zagreb.

Svaka ugovorna stranka obvezuje se za svoje potrebe sačiniti dovoljan broj primjeraka.

U Zagrebu, 19. 05 2017.g.

GRAD ZAGREB
GRADONAČELNIK

Milan Bandić, dipl. politolog



ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.
PODRUŽNICA UPRAVLJANJE PROJEKTIMA

Voditeljica Podružnice
Renata Šoprek


ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.
PODRUŽNICA UPRAVLJANJE PROJEKTIMA
ZAGREB, Jankomir 25

Ja, Javni bilježnik **Vlasta Zajec** iz Zagreba, Trg kralja Tomislava 4, potvrđujem da je stranka:

GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, zastupan po gradonačelniku: Milan Bandić, OIB: 82297588015, Zagreb, Bužanova 4, priznao potpis na ispravi kao svoj.

Potpis na ispravi je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 7,50 kn.

BROJ: OV-5677/17

U Zagrebu, 19.05.2017.



JAVNI BILJEŽNIK
Vlasta Zajec

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK
DOMAGOJ BALENTIN

Ja, Javni bilježnik **Vlasta Zajec** iz Zagreba, Trg kralja Tomislava 4, potvrđujem da je stranka:

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. - PODRUŽNICA UPRAVLJANJE PROJEKTIMA, OIB: 85584865987, Zagreb (Grad Zagreb), Jankomir 25, zastupano po voditeljici podružnice: RENATA ŠOPREK, Zagreb, Bolnička cesta 94, OIB: 91989111418, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 105182836, izdanu od PU zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u Sudski registar trgovačkih društva u Republici Hrvatskoj, MBS: 080042653, na današnji dan elektronskim putem, u mojoj nazočnosti priznala potpis na ispravi kao svoj.

Potpis na ispravi je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 7,50 kn.

BROJ: OV-6754/17

U Zagrebu, 14.06.2017.



JAVNI BILJEŽNIK
Vlasta Zajec

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK
DOMAGOJ BALENTIN



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
**GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET**
Odjel za graditeljstvo
Središnji odsjek za graditeljstvo
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb

Ovo rješenje je postalo
pravomoćno 27. 11. 2018.
Zagreb, 19. 02. 2019.



Klasa: UP/I-361-03/18-001/1097
Ur. broj: 251-13-22-1/029-18-7
Zagreb, 30.10.2018.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, temeljem članka 99. stavak 1. Zakona o gradnji (NN 153/13 i 20/17), rješavajući po zahtjevu trgovačkog društva ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. (OIB 85584865987), Ulica grada Vukovara 41, Zagreb, zastupanog po opunomoćeniku Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Kačićeva 26, Zagreb, izdaje sljedeću:

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I. Dozvoljava se trgovačkom društvu ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 41, rekonstrukcija Osnovne škole Jelkovec sa nadogradnjom 1. kata i 2. kata iznad prostora svlačionica sportske dvorane u prizemlju, izgradnja spojnog mosta na prvom katu, na k.č. br. 3661/98 k.o. Sesvete, Ulica Dragana Plamenca 1, u Sesvetama, građevinske (bruto) površine nadogradnje 1214,80m², u skladu sa glavnim projektom Z.O.P. 10/18-15/ZZA od svibnja 2018. godine, koji je ovjerio glavni projektant Tin Sven Franić, dipl. ing.arh., a koji je ovjeren kao sastavni dio građevinske dozvole.

II. Glavni projekt iz točke I. izreke ove dozvole sadržava sljedeće projekte:

- **Mapa 1** – Arhitektonski projekt, oznake 10/18-15/ZZA od svibnja 2018. Godine, izrađen po Arhitektonskom fakultetu, Zavod za arhitekturu iz Zagreba, Kačićeva 26, ovlaštenu arhitekt Tin Sven Franić, dipl. ing.arh.
- **Mapa 2** - Geodetski projekt, RN 142/2018, izrađen po trgovačkom društvu MGVI d.o.o. iz Zagreba, Slimska 11, oznake 117/18, od 11.06.2018. godine, ovlaštenii nženjer geodezije Darko Dukovac ing. geod., potvrđen po Gradskom uredu za katastar i-geodetske poslove potvrdom Klasa: 932-06/18-02/3480; Urbroj: 251-15-02-3-18-3 od 06.07.2018. godine
- **Mapa 3** – Građevinski projekt, Projekt konstrukcije, T.D. 310/18 od svibnja 2018. godine, izrađen po trgovačkom društvu STATIKA – KONSTRUKCIJE d.o.o. iz Zagreba, Rendićeva 28b, ovlaštenu inženjer građevinarstva Ivan Dolovčak, mag. ing. acdif.
- **Mapa 4** – Strojarski projekt, Projekt termotehničkih instalacija, TD-51/2018-STR od lipnja 2018. godine, izrađen po trgovačkom društvu EXPERTOCREDE d.o.o. iz Zagreba, Siget 18b, ovlaštenu inženjer strojarstva Luka Čizmek, mag. ing. mech.
- **Mapa 5** – Elektrotehnički projekt, Projekt elektroinstalacija, T.D. 48/2018 od lipnja 2018. godine, izrađen po trgovačkom društvu 5D PLANIRANJE I PROJEKTIRANJE d.o.o. iz Zagreba, Aleja Blaža Jurišića 71, ovlaštenu inženjer elektrotehnike Juraj Jordanić, dipl. ing. el.

- **Mapa 5.1** – Elektrotehnički projekt, Projekt vatrodojave, T.D. 48/2018-1 od lipnja 2018. godine, izrađen po trgovačkom društvu SD PLANIRANJE I PROJEKTIRANJE d.o.o. iz Zagreba, Aleja Blaža Jurišića 71, ovlaštenu inženjer elektrotehnike Juraj Jordanić, dipl. ing. el.
- **Mapa 6** – Strojarski projekt, Projekt vodovoda i kanalizacije, TD-51/2018-VIK od lipnja 2018. godine, izrađen po trgovačkom društvu EXPERTOCREDE d.o.o. iz Zagreba, Siget 18b, ovlaštenu inženjer strojarstva Luka Čizmek, mag. ing. mech.
- **Mapa 7** – Strojarski projekt, Projekt dizala, broj projekta P-14/18 od svibnja 2018. godine, izrađen po Uredu ovlaštenog inženjera strojarstva Vanja Franić dipl. ing. stroj. iz Zagreba, Jablanska 9
- **Mapa 8** – Projekt racionalne uporabe energije i toplinske zaštite zgrade, T.D. 15/18 od svibnja 2018. godine, izrađen po trgovačkom društvu KAPOV d.o.o. iz Splita, Doverska 24, ovlaštenu arhitekt Ivan Kapov dipl. ing. arh.

III Ova dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste. Važenje građevinske dozvole produžuje se na zahtjev investitora jednom za tri godine ako se nisu promijenili uvjeti za provedbu zahvata u prostoru određeni prostornim planom, odnosno lokacijskom dozvolom u skladu s kojima je građevinska dozvola izdana.

IV Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.

V Građevina se može početi koristiti, odnosno staviti u pogon te se može donijeti rješenje za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom zakonu, nakon što se za tu građevinu izda uporabna dozvola.

VI Građevina mora, u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice biti dovršena u roku od 7 godina, od dana prijave početka građenja.

Obrazloženje

Trgovačko društvo ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 41, podnijelo je dana 03.09.2018. godine zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju i nadogradnju Osnovne škole Jelkovec na k.č. br. 3661/98 k.o. Sesvete, Ulica Dragana Plamenca 1, Sesvete, kao građevine 2. skupine iz članka 4. Zakona o gradnji.

Za izgradnju osnovne škole sa dva trakta, svaki visine tri etaže, prizemlje i dva kata, trodjelnom sportskom dvoranom visine prizemlje, vanjsko školsko vježbalište sa malom tribinom, sklonište radne oznake S22 sa 250 sklonišnih mjesta, te ostali prateći sadržaji u stambenom naselju na lokaciji Sopnica – Jelkovec u Sesvetama, radna oznaka D-14, na k.č. br. 3661/98 k.o. Sesvete izdana je građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/2006-01/973; Urbroj: 251-13-22/104-2008-21 od 26.03.2008. godine, po ovom uredu. Nadalje je ovaj ured izdao potvrdu izmjene i dopune glavnog projekta Klasa: UP/I-361-03/09-01/79; Urbroj: 251-13-22/119-09-3 od 5.6.2009. godine, te uporabnu dozvolu Klasa: UP/I-361-05/09-01/108; Urbroj: 251-13-22/119-09-8 od 2.7.2009. godine.

Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole investitor je priložio:

1. Tri primjerka glavnog projekta navedenog u točki II. izreke;

2. Izjavu projektanta da je glavni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima u skladu s kojima mora biti izrađen.
3. Elaborate koji su poslužili kao podloga za izradu glavnog projekta:
 - Elaborat zaštite od požara, broj projekta 1846 od svibnja 2018. godine, izrađen po trgovačkom društvu Projektnom uredu Kanceljak Marelić d.o.o. iz Zagreba, Lješnjakovec 1, ovlaštena osoba Melita Kanceljak Marelić dipl. ing. arh.
 - Elaborat zaštite na radu, broj projekta 1846 od svibnja 2018. godine, izrađen po trgovačkom društvu Projektnom uredu Kanceljak Marelić d.o.o. iz Zagreba, Lješnjakovec 1, ovlašteni inženjer građevinarstva Verica Grčić dipl. ing. građ.
 - Geomehanički izvještaj, broj elaborata 015/18 od svibnja 2018. godine, izrađen po Geoexpert –GTB d.o.o. iz Zagreba, Majstora radonje 12, ovlašteni inženjer građevinarstva Vladimir Šilhard dipl. ing. građ.
5. Pisano izvješće o kontroli mehaničke otpornosti i stabilnosti betonskih i zidanih konstrukcija, broj izvješća 06-06/18 od 14.06.2018. godine izrađeno po Eugenu Gajšaku dipl. ing. građ., ovlaštenom revidentu za mehaničku otpornost i stabilnost betonskih i zidanih konstrukcija.
6. Pisano izvješće o kontroli mehaničke otpornosti i stabilnosti nosine čelične konstrukcije broj 059/2018 od 14.06.2018. godine izrađeno po prof. dr. Boris Andrić dipl. ing. građ., ovlaštenom revidentu za mehaničku otpornost i stabilnost metalnih i spregnutih konstrukcija uz zahtjev za dodatnu kontrolu izvedbenog projekta i kontrole nosivosti priključaka, sa napomenom da radioničke nacрте mora ovjetiti projektant konstrukcije.
7. Potvrde javnopravnih tijela da je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim propisima, odnosno posebnim uvjetima:
 - Ministarstva zdravstva, Klasa: 540-02/18-05/278, Urbroj: 534-07-4-1-7/9-18-2 od 24.07.2018. godine
 - Ministarstva unutarnjih poslova, Sektora upravnih i inspekcijskih poslova, Inspektorata unutarnjih poslova, Broj: 511-19-25/1-8710/1-2018 od 27.08.2018. godine
 - Sektora za promet ovog Gradskog ureda Klasa: 340-03/18-05/472, Urbroj: 251-13-42/2-201-18-02 od 16.07.2018. godine
 - Vodoopskrbe i odvodnje d.o.o., Odjel suglasnosti odvodnja, broj: 18/584-b od 09.07.2018. godine
 - Vodoopskrbe i odvodnje d.o.o., Odjel suglasnosti vodoopskrba, oznake: Klasa: VIO-06-01-18-3785, Urbroj: 00-18-001, oznake: 5130-ing. GV-br. 488-18-3785/2018 od 14.07.2018. godine
 - HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Zagreb broj: 400100103/17213/18DI od 24.08.2018. godine
 - Hrvatske regulatorne agencije za mrežne djelatnosti, Klasa: 361-03/18-02/7359; Urbroj: 376-10-18-2 od 02.10.2018. godine
8. Investitor je dokazao pravni interes za izdavanje građevinske dozvole izvatkom iz zemljišne knjige zk uložak 48 k.o. Sesvete, za zkč. br. 3661/98 k.o. Sesvete novo, na kojoj je uknjiženo pravo vlasništva u korist investitora.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je da su uz zahtjev priloženi svi propisani dokumenti iz članka 108. stavak 2. Zakona o gradnji i da su izdane propisane potvrde glavnog projekta u smislu odredbe čl. 81. Zakona o gradnji.

Uvidom u glavni projekt iz točke I. izreke ove dozvole utvrđeno je da je isti izrađen u skladu s prostornim planom važećim za predmetno područje – **Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 22/15 – pročišćeni tekst)**. Naime, predmetna k.č.br. 3661/98 k.o. Sesvete nalazi prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora“ na površinama namijenjenim za mješovitu namjenu (planska oznaka M), prema kartografskom prikazu „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Urbana pravila“ unutar prostora transformacije za koje se primjenjuje urbano pravilo "Sopnica - Jelkovec" (4.5.), prema kartografskom prikazu „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Procedure urbano-prostornog uređenja“ unutar zone za koju postoji obveza prevedbe javnog natječaja i obveza donošenja provedbenog dokumenata prostornog uređenja DPU Sopnica – Jelkovec). Detaljni plana uređenja Sopnica – Jelkovec je donesen, a glavni projekt iz točke I. izreke ove dozvole je izrađen u skladu s **Odlukom o donošenju Detaljnog plana uređenja Sopnica – Jelkovec (Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 20/16 – pročišćeni tekst)**. Naime, predmetna k.č. br. 3661/98 k.o. Sesvete nalazi se prema kartografskom prikazu 1b „Plan namjene površina“ na površinama namijenjenim za javnu i društvenu namjenu – osnovna škola (planska oznaka D5-D14), prema kartografskom prikazu 4c „Uvjeti gradnje - prizemlje“ određena je granica gradivog dijela čestice – osnovna namjena, gradivi dio građevne čestice – osnovna namjena, te udaljenost gradivog dijela čestice od granice građevne čestice, prema kartografskom prikazu 4d „Uvjeti gradnje – karakteristični kat“ određen je građevni pravac te katnost građevine (P+2), prema kartografskom prikazu 5d „Promet u mirovanju“ određen je broj garažno-parkirališnih mjesta: D14-45 GPM, C-20 GPM, C-25GPM (p.s.).

Sukladno čl. 21. navedene Odluke smještaj građevina na građevnim česticama prikazan je na kartografskim prikazima 4c „Uvjeti gradnje - prizemlje“ i 4d „Uvjeti gradnje – karakteristični kat“. Tablicom 1. Brojčani pokazatelji uvjeta gradnje - c) Javna i društvena namjena (D- n) na predmetnoj čestici oznake D5-D14 propisani su, između ostalog, sljedeći uvjeti: površina gradivog dijela čestice 4.903,55 m², građevinska (bruto) površina prizemlja: 4.903,55 m², građevinska (bruto) površina karakterističnog kata: 3.230,13 m², broj etaža građevine: 2-3, katnost građevine: P+1 - P+2, građevinska (bruto) površina: 11.090,39 m², postotak izgrađenosti građevne čestice: 36,30% i koeficijent iskoristivosti građevne čestice: 0,82.

Glavnim projektom predviđa se rekonstrukcija osnovne škole, na građevnoj čestici površine 13507m², nadogradnjom prvog i drugog kata iznad prostora svlačionica sportske dvorane u prizemlju, u okviru kojeg zahvata se planiraju 4 sobe za produženi boravak na prvom katu, 4 praktikuma predmetne nastave na drugom katu, izgradnja spojnog mosta s postojećim objektom na prvom katu te ostali potrebni prostori kabineti, spremišta, komunikacije i sanitarni čvorovi. Broj djece u školi ostaje nepromijenjen. Nakon rekonstrukcije ukupna građevinska (bruto) površina škole iznosi 7105,60m² (5890,80m² postojeća + 1213,80m² novo); građevinska (bruto) površina prizemlja iznosi 1527,6m²; građevinska (bruto) površina karakterističnog kata iznosi 1644,4m²; izgrađenost građevne čestice iznosi 31,15%; koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi 0,53. Za predmetni zahvat se predviđa osigurati 8pm što sa osiguranih 27pm čini ukupno 35pm, što je u skladu sa gore navedenom Odlukom kojom je za predmetnu osnovnu školu osigurano 45pm u obodnoj prometnici. Slijedom navedenog predmetni zahvat rekonstrukcije predviđen glavnim projektom iz točke I izreke ove dozvole u je svemu sukladan odredbama gore navedene Odluke.

Glavni projekt je izradila ovlaštena osoba, propisano je označen, te izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova.

Stranke u postupku tj. vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na nekretnini k.č. br. 3661/99 k.o. Sesvete koja neposredno graniči s nekretninom za koju se izdaje građevinska dozvola pozvani su sukladno čl. 116. st.2. Zakona o gradnji (NN 153/13 i 20/17) na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja na dan 18.10.2018. godine u prostorije ovog ureda. Za navesti je da se po pozivu ovog ureda nisu odazvale stranke.

Slijedom iznesenoga, a temeljem odredbe članka 110. stavak 1. i 5. Zakona o gradnji (NN 153/13 i 20/17), odlučeno je kao u izreci ove građevinske dozvole.

Utvrđenje iz toč. III. izreke temelji se na odredbi čl. 123., utvrđenje iz toč. IV. izreke na odredbi čl. 131., utvrđenje iz točke V. izreke na odredbi čl. 136., a utvrđenje iz točke VI. izreke na odredbi čl. 124. Zakona o gradnji.

Ovo rješenje je oslobođeno plaćanja upravne pristojbe prema čl. 8. Zakona o upravnim pristojbama (NN 115/16).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove građevinske dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom Uredu, a može se izjaviti i na zapisnik, uz pristojbu od 50,00 kn državnih biljega temeljem Zakona o upravnim pristojbama (NN 115/16) i Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN 8/17), Tbr. 3. Tarife upravnih pristojbi.



DOSTAVITI:

1. Opunomoćenik Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu
Kačićeva 26, Zagreb (2x glavni projekt)
2. Oglasna ploča 8 dana ovdje
3. Pismohrana, ovdje

Na znanje:

1. Sektor za postupak prostorno i urbanističko planiranje,
Park Stara Trešnjevka 1, Zagreb
2. Odjel za komunalne poslove, ovdje (po izvršnosti)
3. Hrvatske vode, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv
Zagrebačko prisavlje, Ulica grada Vukovara 271/VIII, Zagreb (po izvršnosti)
4. Dokumentacija prostora, ovdje

Zagrebacki Holding

Primljeno: 7.11.2018. 9:42:31	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.
ZGH-25-16-63	08-01
Urudžbeni broj:	Pril. Vrij.
00-18-33	



d1104081



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET
Odjel za graditeljstvo
Središnji odsjek za graditeljstvo
Trg Stjepana Radića 1

KLASA: UP/I-361-05/20-001/381
URBROJ: 251-13-22-1/029-20-7
Zagreb, 25.08.2020

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, na temelju čl. 99. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) rješavajući po zahtjevu trgovačkog društva ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. (OIB 85584865987) iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 41, za izdavanje uporabne dozvole, izdaje slijedeću

UPORABNU DOZVOLU

I Dozvoljava se uporaba rekonstruirane Osnovne škole Jelkovec, nadograđenog 1. kata i 2. kata iznad prostora svlačionica sportske dvorane u prizemlju te spojnog mosta na prvom katu, na k.č. br. 3661/98 k.o. Sesvete, Ulica Dragana Plamenca 1, u Sesvetama, izgrađene prema građevinskoj dozvoli Klasa: UP/I-361-03/18-001/1097; Ubroj: 251-13-22-1/029-18-7 od 30.10.2018. godine.

II Građevina se rabi samo sukladno njezinoj namjeni. Vlasnik građevine dužan je osigurati održavanje građevine tako da se tijekom njezina trajanja očuvaju temeljni zahtjevi za građevinu, a prema uvjetima navedenim u pisanoj izjavi izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine.

Obrazloženje

Trgovačko društvo ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. (OIB 85584865987) iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 41, podnijelo je dana 31.07.2020. godine zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za zahvat rekonstrukcije Osnovne škole Jelkovec sa nadogradnjom 1. kata i 2. kata iznad prostora svlačionica sportske dvorane u prizemlju, izgradnja spojnog mosta na prvom katu, na k.č. br. 3661/98 k.o. Sesvete, Ulica Dragana Plamenca 1, u Sesvetama.

Zahtjev je osnovan.

Uz zahtjev za izdavanje uporabne dozvole investitor je priložio dokumentaciju propisanu čl. 137. Zakona o gradnji i to: presliku građevinske dozvole Klasa: UP/I-361-03/18-001/1097; Ubroj: 251-13-22-1/029-18-7 od 30.10.2018. godine (pravomoćna 24.11.2018. godine), podatke o sudionicima u gradnji, pisane izjave izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine, završna izvješća nadzornih inženjera o izvedbi građevine, izjavu ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina izgrađena u skladu s geodetskim projektom i energetska certifikat zgrade.

Zaključkom Klasa: UP/I-361-05/20-001/381, Urbroj: 251-13-22-1/029-20-2 od 4.8.2020. godine ovo tijelo Uprave odredilo je održavanje tehničkog pregleda naprijed opisane građevine.

Tehnički pregled navedene građevine kao i svih dokumenata koje je investitor dužan dati na uvid, izvršen je dana 11.08.2020. godine, o čemu je sastavljen Zapisnik Klasa: UP/I-361-05/20-001/381, Urbroj: 251-13-22-1/029-20-3 od 11.08.2020. godine.

Istim su predstavnici javnopravnih tijela MUP-a, Sektora za promet ovog ureda, Državnog inspektorata, Sanitarna inspekcija, HEP-ODS d.o.o., Vodoopskrba i odvodnja d.o.o., Odjel vodoopskrbe, te neovisni stručnjaci za pregled konstrukcije, strojarskih i elektroinstalacija i ovaj ured dali pozitivno mišljenje o usklađenosti građevine sa izdanom građevinskom dozvolom u dijelu koji se odnosi na ispunjavanje uvjeta koji su u njihovoj nadležnosti, dok je predstavnik javnopravnog tijela Vodoopskrba i odvodnja, Odjel odvodnje utvrdio da je prije izdavanja uporabne dozvole potrebno otkloniti uočene nedostatke, te je investitoru određen rok od 30 dana za otklanjanje utvrđenih nedostataka i pribavljanje pozitivnog mišljenja predstavnika javnopravnog tijela koje je utvrdilo nedostatke. Nadalje ostavljen je rok od 8 dana predstavniku javnopravnog tijela HAKOM koji se nije odazvao tehničkom pregledu da obavi pregled i dostavi svoje mišljenje.

Za navesti je da se predstavnik javnopravnog tijela nije očitovao niti u roku od 8 dana od održavanja tehničkog pregleda pa se sukladno čl. 141. st. 3. Zakona o gradnji (NN 153/13 i 20/17), smatra da je mišljenje tog tijela dano te da je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom u dijelu koji se odnosi na ispunjavanje uvjeta koji su u njihovoj nadležnosti.

O otklanjanju nedostataka sastavljen je Zapisnik o nastavku tehničkog pregleda Klasa: UP/I-361-05/20-001/381, Urbroj: 251-13-22-1/029-20-4 od 21.08.2020. godine u kojem je konstatirano da je predmetna građevina rekonstruirana u skladu s građevinskom dozvolom navedenom u točki I dispozitiva ovog rješenja, u pogledu ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta i drugih uvjeta određenih građevinskom dozvolom, da je priključena na prometnu površinu i druge građevine i uređaje komunalne ili druge infrastrukture određene građevinskom dozvolom, privremene građevine, oprema gradilišta, neutrošeni građevinski i drugi materijal, otpad i sl. su uklonjeni te je zemljište na području gradilišta i na prilazu gradilišta dovedeno u uredno stanje, te je utvrđeno da se ista može koristiti, te da su se stekli uvjeti za izdavanje uporabne dozvole.

Slijedom iznijetog, a primjenom čl. 144. st. 1. Zakona o gradnji valjalo je odlučiti kao u izreci.

Opća upravna pristojba u iznosu od 70,00 kn prema Tar.br. 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 115/16, 8/17 i 37/17) plaćena je i poništena na zahtjevu, a posebna upravna pristojba prema Tbr. 51. u iznosu od 2696,25 kn uplaćena je na žiro račun br. HR3423600001813300007.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove uporabne dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom Uredu, a može se izjaviti i na zapisnik, uz pristojbu od 50,00 kn državnih biljega prema Tbr. 3.(2) Tarife Zakona o upravnim pristojbi (Narodne novine, br. 115/16, 8/17, 37/17)



DOSTAVITI:

1. ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., Ulica grada Vukovara 41, Zagreb
2. Gradski ured za katastar i geodetske poslove, Zagreb,
Ulica grada Vukovara 58-a *(po izvršnosti)*
Veža Klasa: 932-06/18-02/3480
3. Dokumentacija – ovdje
4. U spis – ovdje

PRIMOPREDAJNI ZAPISNIK

NADOGRADNJA OSNOVNE ŠKOLE JELKOVEC

NARUČITELJ	Zagrebački Holding d.o.o. – Podružnica Upravljanje projektima
ZAKUPNIK	Grad Zagreb
IZVOĐAČ	Radnik d.d., Križevci
STRUČNI NADZOR	Expertocrede d.o.o., Zagreb
UPRAVLJANJE PROJEKTOM	ADL struktura d.o.o., Zagreb

Zagreb, 04.09.2020.

Zagrebacki Holding

Primljeno: 5.10.2020. 8:13:39	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed
ZGH-25-17-22	08-01
Unudbeni broj	Prim. broj
00-20-127	



d1451531

SADRŽAJ

1	Uvod	3
2	Sudionici.....	3
3	Zadatak.....	4
4	Zaključci povjerenstva	4
5	Rok za otklanjanje nedostataka	9
6	Jamstveni rok	9
7	Okončani obračun.....	10
8	Ovjera zapisnika	10

1. UVOD

Temeljem Ugovora o nadogradnji Osnovne škole Jelkovec Klasa: 400-01/19-005/435, Urbroj: 251-26-31/002-19-37; br. ug.: 1466/2019; N-44/19 od 21.11.2019. i njegovih Aneksa sklopljenih između ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 41 OIB: 85584865987 s Ugovarateljem RADNIK d.d. Križevci, Ulica kralja Tomislava 45, OIB: 21846792292, Zapisnika o tehničkom pregledu - Zapisnik Klasa: UP/I-361-05/20-001/381; Urbroj: 251-13-22-1/029-20-3 od 11.08.2020.; Zapisnik Klasa: UP/I-361-05/20-001/381; Urbroj: 251-13-22-1/029-20-4 od 21.08.2020. i Uporabne dozvole Uporabna dozvola Klasa: UP/I-361-05/20-001/381, Urbroj: 251-13-22-1/029-20-7 od 25.08.2020. Zagrebački holding d.o.o. – Podružnica upravljanja Projektima je donio ODLUKU o osnivanju Povjerenstva za postupak Primopredaje radova nadogradnje Osnovne škole Jelkovec.

Rad Povjerenstva i postupak Primopredaje radova nadogradnje Osnovne škole Jelkovec započeo je dana 31.08.2020. u 9,00 sati, nakon pisane obavijesti Ugovaratelja o završetku radova, ugovorom predviđeni rok za završetak postupka primopredaje iznosi 15 dana počevši od dana 21.08.2020. kao dana uspješno okončanog tehničkog pregleda – sve sukladno 15. st.1 Ugovora i čl. 15. st. 4 Ugovora.

U postupku Primopredaje radova utvrđuje se da je je dana 11.08. 2020. započeo, a dana 21.08.2020. završen Tehnički pregled zahvata rekonstrukcije Osnovne škole Jelkovec – nadogradnja 1. kata i 2. kata iznad prostora svlačionica sportske dvorane u prizemlju, izgradnja spojnog mosta na 1. katu, na k.č.br. 3661/98 k.o. Sesvete, Ulica Dragana Plamenca 1, u Sesvetama a izgrađene temeljem Ugovora o nadogradnji Osnovne škole Jelkovec o čemu su sastavljeni: Zapisnik Klasa: UP/I-361-05/20-001/381; Urbroj: 251-13-22-1/029-20-3 od 11.08.2020. i Zapisnik Klasa: UP/I-361-05/20-001/381; Urbroj: 251-13-22-1/029-20-4 od 21.08.2020. izdani od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb.

Primopredaja se vrši istovremeno između Naručitelja, Izvođača i Zakupnika, a Zakupnik preuzima objekt i kompletnu dokumentaciju.

2. SUDIONICI

Postupak primopredaje predvodi Povjerenstvo u sastavu:

1. Zdravko Juć – Zagrebački holding d.o.o., podružnica Upravljanje projektima – predsjednik Povjerenstva
2. Božena Cvitanović – Zagrebački holding d.o.o. podružnica Upravljanje projektima – član Povjerenstva
3. Tomislav Mališ - Zagrebački holding d.o.o. podružnica Upravljanje projektima – član Povjerenstva
4. Boris Blažević – EXPERTO CREDE d.o.o.; Glavni Nadzorni inženjer - član Povjerenstva
5. Ante Leko – ADL Struktura d.o.o.; Voditelj projekta – član Povjerenstva
6. Josip Sakoman – Radnik d.d. - ovlašteni voditelj građenja - član Povjerenstva

7. Matej Orešković – Radnik d.d. - član Povjerenstva
8. Tin Sven Franić, glavni projektant – Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet – član Povjerenstva
9. Ljiljana Lepan Babić – Grad Zagreb, Gradski ured za obrazovanje, Ravnatelj OŠ Jelkovec - član Povjerenstva
10. Renata Krljan - Grad Zagreb, Gradski ured za obrazovanje - član Povjerenstva
11. Damir Sugović - Grad Zagreb, Gradski ured za obrazovanje - član Povjerenstva
12. Bruno Vrbanić - Grad Zagreb, Gradski ured za obrazovanje - član Povjerenstva

3 ZADATAK

Zadatak Povjerenstva za Primopredaju radova je (uključujući, ali ne ograničavajući se) utvrditi da li su u cijelosti izvršene ugovorne obveze izvođača radova u skladu sa Ugovorom o nadogradnji Osnovne škole Jelkovec i sastavnim dijelovima tog ugovora – Odlukom o odabiru, Uvezom ponude te Troškovnikom i Dokumentacijom o nabavi, uključujući Anekse tom Ugovoru, a osobito:

- utvrditi sve eventualne nedostatke na građevini – nadogradnji Osnovne škole Jelkovec za koju se izvršava primopredaja radova;
- jesu li radovi izvedeni u cijelosti prema ugovoru, projektno-tehničkoj dokumentaciji, propisima i pravilima struke, da li je isporučena sva oprema prema troškovniku i da li je ispravna;
- odgovara li kvaliteta izvedenih radova ugovorenoj kvaliteti, odnosno koje radove mora Ugovaratelj svom trošku dovršiti, popraviti i otkloniti nedostatke i u kojem roku to treba učiniti;
- konstatirati primopredaju tehničke dokumentacije Ugovaratelja Naručitelju s precizno unesenim podacima o, od strane Naručitelja odobrenim, odstupanjima od projekta;
- konstatirati da li su izrađeni odgovarajući elaborati/geodetski projekti i jesu li poduzete odgovarajuće radnje i postupci za upis nadogradnje Osnovne škole Jelkovec u katastar i zemljišne knjige;
- konstatirati da li je zajedno sa stručnim nadzorom izvršena izmjera korisne površine svih prostora sukladno čl. 12. st.2. tč. 6 Ugovora;
- konstatirati da li je izvođač radova građevinski i drugi otpad koji je nastao kao posljedica izvođenja radova zbrinuo na zakonom propisan način sukladno čl. 12 st.2. tč.7 Ugovora;
- konstatirati da li je izvođač radova ugrađivao novu nekorištenu (originalnu) opremu i uređaje, te sve radove izvodio sa proizvodima (materijalima) sukladno propisima

navedenim u čl. 12. st.2. tč.8 Ugovora i o tome predočio odgovarajuće dokaze na zahtjev nadzornog inženjera;

- konstatirati da li je izvođač radova snosio/platio sve troškove energenata u tijeku gradnje zaključno do primopredaje objekta sukladno čl. 12. st.2. tč.9 Ugovora;

- konstatirati da li je izvođač radova vratio sve dijelove dvorane i škole, uključivo opremu i namještaj u prvobitno stanje sukladno čl. 12. st.8. Ugovora;

- konstatirati da li je izvođač radova prilikom primopredaje objekta dostavio i predao Naručitelju knjigu održavanja za razdoblje od deset godina sukladno pravilniku o održavanju građevina sa svim uputama, atestima, certifikatima, popisom ugrađene opreme (proizvođač, tip/model, serijski/tvornički broj i godina proizvodnje), plan servisiranja opreme/uređaja, upute o rukovanju na hrvatskom jeziku, popis zakonskih ispitivanja sustava/radne opreme za svu ugrađenu opremu s preslikom istih sve u dva primjerka (i u elektronskom obliku pri čemu je potrebno konstatirati da li je popis ugrađene opreme dostavljen Naručitelju u excel formatu) sukladno čl. 12. st.12 Ugovora;

- konstatirati da li je izvođač radova nakon završetka radova a do dana tehničkog pregleda dostavio Naručitelju projekte izvedenog stanja ovjerene od nadzornog inženjera sukladno čl. 12. st.13 Ugovora;

- konstatirati da li je izvođač radova izvršio ispitivanja ispravnosti sustava zaštite od požara sukladno čl. 12. st.14. Ugovora i o tome Naručitelju dostavio dokaze;

- konstatirati da li je izvođač radova obavio djelatnost prikupljanja, provjere propuštanja, ugradnje i servisiranja uređaja i opreme koji sadrže kontrolirane tvari ili fluorirane stakleničke plinove sukladno čl. 12. st. 15 Ugovora i o tome Naručitelju dostavio dokaze;

- konstatirati da li je izvođač radova izvršio ispitivanja vodonepropusnosti građevina za odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda sukladno čl. 12. st.16 Ugovora i o tome Naručitelju dostavio dokaze;

- konstatirati da li je izvođač radova čuvao od oštećenja sve primljene terenske podatke, obilježene osovine, iskolčenja i stalne točke za izvođenje radova odnosno da li su iste, ukoliko su uništene ili oštećene, ponovno uspostavljene na trošak Ugovaratelja sukladno čl. 12. st. 19 Ugovora;

- konstatirati da li postoje štete na okolnim objektima nastale zbog izvođenja radova izvođača radova s obzirom na obvezu izvođača iz čl. 12. st. 20 Ugovora;

- konstatirati da li je izvođač radova izvršavao redovno čišćenje objekta i dijelova objekta, da li je otpremljen sav građevinski i otpadni materijal i da li je izvršeno redovno čišćenje objekta i dijelova objekta sukcesivno i nakon dovršetka pojedinih dijelova a sve na način da se ne nanese mehanička i kemijska oštećenja – sukladno čl. 12. st. 21 Ugovora;

- konstatirati da li je izvođač radova prije dopreme, odnosno upotrebe odgovarajućih građevinskih materijala, poluproizvoda i gotovih proizvoda osigurao uvjerenja o prethodnim ispitivanjima kvalitete i podobnosti materijala, poluproizvoda i gotovih proizvoda od strane stručne odnosno ovlaštene institucije i da li ih je predao nadzornom inženjeru radi pregleda i davanja odobrenja, odnosno da li je izvođač radova pribavio ateste kada je to propisano ugovornom specifikacijom – sukladno čl. 12. st. 27 Ugovora;
- konstatirati da li je izvođač radova upotrebljavao građevinske materijale sukladno odobrenju nadzornog inženjera a prema čl. 12. st. 28 Ugovora
- konstatirati da li je ugovaratelj postupio po primjedbama odgovorne osobe (nadzornog inženjera) i ispravio nedostatke utvrđene preliminarnim redovnim pregledima kod (internog) tehničkog pregleda i primopredaje izvedenih radova u utvrđenim rokovima sukladno čl. 12. st.30 Ugovora;
- da li je izvođač radova, do dana primopredaje, otklonio sva eventualna oštećenja već izvedenih radova na gradilištu sukladno čl. 12. st. 32 Ugovora;
- u postupku primopredaje utvrditi da li postoje trajni nedostaci, te koliko je iznos umanjenja na ime trajnih nedostataka;
- konstatirati da li je izvođač radova predao Naručitelju svu potrebnu dokumentaciju koju po pozitivnim pravnim propisima mora voditi za vrijeme izvođenja radova sukladno čl. 15 st. 2 Ugovora;

4. ZAKLJUČCI POVJERENSTVA

Nastavno na dostavljenu dokumentaciju (glavni projekt, izvedbeni projekt, pisana izjava izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine, završna izvješća nadzornih inženjera, atestnu dokumentaciju, projekt izvedenog stanja, zapisnik sa tehničkog pregleda Klasa: UP/I-361-05/20-001/381; Urbroj: 251-13-22-1/029-20-3 od 11.08.2020., zapisnik sa tehničkog pregleda Klasa: UP/I-361-05/20-001/381; Urbroj: 251-13-22-1/029-20-4 od 21.08.2020. izdani od strane Grada Zagreba, obavljen vizualni pregled izvedenih radova i zapise sa internog tehničkog pregleda građevine od 12.08.2020, kontrolnog pregleda građevine broj 1 od 25.08.2020., kontrolnog pregleda građevine broj 2 od 31.08.2020. i kontrolnog pregleda građevine broj 3 od 03.09.2020. Povjerenstvo za primopredaju radova zaključuje sljedeće:

- nisu utvrđeni nedostaci u izvedbi radova na građevini – nadogradnji Osnovne škole Jelkovec za koju se izvršava primopredaja radova. Naknadni radovi na sanaciji krova školske dvorane nisu predmet ove primopredaje;
- utvrđuje se da su radovi izvedeni u cijelosti prema ugovoru, projektno-tehničkoj dokumentaciji, propisima i pravilima struke. Isporučena je sva oprema prema troškovniku i ista je ispravna;
- utvrđuje se da kvaliteta izvedenih radova odgovara ugovorenoj kvaliteti;

- utvrđuje se da je izvođač radova predao Naručitelju tehničku dokumentaciju prema popisu dokumentacije koji se nalazi u prilogu ovog zapisnika o primopredaji radova (tehnička dokumentacija je složena u kartonskim kutijama i označena, prilog 1-10, red. br. 1-248).

POPIS PRILOGA: - Prilog 1. DOZVOLE

- Prilog 2. REVIZIJE

- Prilog 3. GLAVNI PROJEKTI

- Prilog 4. ELABORATI

- Prilog 5. IZVEDBENI PROJEKTI

- Prilog 6. PROJEKTI IZVEDENOG STANJA

- Prilog 7. KNJIGA ODRŽAVANJA

- Prilog 8. ATESTNA DOKUMENTACIJA

- Prilog 9. GRAĐEVINSKI DNEVNICI

- Prilog 10. ENERGETSKI CERTIFIKAT

Tijekom gradnje nije bilo odstupanja od projekta koji utječu na ispunjenje temeljnih zahtjeva za građevinu i ne mijenjaju usklađenost građevine sa lokacijskim uvjetima;

- utvrđuje se da je geodetski projekt sastavni dio građevinske dozvole te su poduzete potrebne radnje i postupci za upis nadogradnje Osnovne škole Jelkovec u katastar i zemljišne knjige;

- utvrđuje se da je izvođač radova zajedno sa stručnim nadzorom izvršio izmjeru korisne površine svih prostora sukladno čl. 12. st.2. tč. 6 Ugovora (podaci evidentirani u Projektu izvedenog stanja);

- utvrđuje se da je izvođač radova građevinski i drugi otpad koji je nastao kao posljedica izvođenja radova zbrinuo na zakonom propisan način sukladno čl. 12 st.2. tč.7 Ugovora;

- utvrđuje se da je izvođač radova ugrađivao novu nekorištenu (originalnu) opremu i uređaje, te sve radove izvodio sa proizvodima (materijalima) sukladno propisima navedenim u čl. 12. st.2. tč.8 Ugovora i o tome predočio odgovarajuće dokaze na zahtjev nadzornog inženjera;

- izvođač radova će platiti sve troškove energenata u tijeku gradnje zaključno do primopredaje objekta sukladno čl. 12. st.2. tč.9 Ugovora, a sve skupa sumarno kada dođe račun za mjesec kolovoz 2020 za utrošene energente, a sve prema obračunu i računu koji će ispostaviti škola izvođaču radova;

- utvrđuje se da je izvođač radova vratio sve dijelove dvorane i škole, uključivo opremu i namještaj u prvobitno stanje sukladno čl. 12. st.8. Ugovora. Potrebno je još sanirati prozorsku klupčicu u razredu u prizemlju, popraviti ulaznu ogradu i ulazna vrata u ogradi prema igralištu;

- utvrđuje se da je izvođač radova prilikom primopredaje objekta dostavio i predao Naručitelju knjigu održavanja za razdoblje od deset godina sukladno pravilniku o održavanju građevina, knjiga održavanja je pregledana i ne sadrži sve upute, ateste,

certifikate, popis ugrađene opreme (proizvođač, tip/model, serijski/tvornički broj i godina proizvodnje), plan servisiranja opreme/uređaja, upute o rukovanju na hrvatskom jeziku, popis zakonskih ispitivanja sustava/radne opreme za svu ugrađenu opremu s preslikom istih, te nije dostavljeno sve u dva primjerka i u elektronskom obliku - excel formatu sukladno čl. 12. st.12 Ugovora (prilog 7. kutija 2). Potrebna je dodatna dorada knjige;

- utvrđuje se da je Ugovaratelj dostavio Naručitelju projekte izvedenog stanja ovjerene od nadzornog inženjera sukladno čl. 12. st.13 Ugovora (prilog 6.);

- utvrđuje se da je izvođač radova izvršio ispitivanja ispravnosti sustava zaštite od požara sukladno čl. 12. st.14. Ugovora i o tome Naručitelju dostavio dokaze (prilog 8., kutija 2);

- utvrđuje se da je izvođač radova obavio djelatnost prikupljanja, provjere propuštanja, ugradnje i servisiranja uređaja i opreme koji sadrže kontrolirane tvari ili fluorirane stakleničke plinove sukladno čl. 12. st. 15 Ugovora i o tome Naručitelju dostavio dokaze (prilog 8., kutija 2);

- utvrđuje se da je izvođač radova izvršio ispitivanja vodonepropusnosti građevina za odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda sukladno čl. 12. st.16 Ugovora i o tome Naručitelju dostavio dokaze (prilog 8., kutija 2);

- utvrđuje se da je izvođač radova čuvao od oštećenja sve primljene terenske podatke, obilježene osovine, iskolčenja i stalne točke za izvođenje radova;

- utvrđuje se da ne postoje štete na okolnim objektima nastale zbog izvođenja radova izvođača;

- utvrđuje se da je izvođač radova izvršavao redovno čišćenje objekta i dijelova objekta i da je otpremljen sav građevinski i otpadni materijal. Potrebno je provesti završno čišćenje građevine nakon završetka radova na opremanju škole (predmet drugog ugovora);

- utvrđuje se da je izvođač radova prije dopreme, odnosno upotrebe odgovarajućih građevinskih materijala, poluproizvoda i gotovih proizvoda osigurao uvjerenja o prethodnim ispitivanjima kvalitete i podobnosti materijala, poluproizvoda i gotovih proizvoda od strane stručne odnosno ovlaštene institucije (prilog 8., kutija 2);

- utvrđuje se da li je izvođač radova upotrebljavao građevinske materijale sukladno odobrenju nadzornog inženjera;

- konstatira se da je izvođač radova postupio po primjedbama odgovorne osobe (nadzornog inženjera) i ispravio nedostatke utvrđene preliminarnim redovnim pregledima kod (internog) tehničkog pregleda i primopredaje izvedenih radova. Prema zahtjevu ravnateljice škole potrebno je izraditi i postaviti ogradu na sjevernoj strani hodnika uz staklenu stijenu – ograda kao i ostale na zgradi;

- utvrđuje se da je izvođač radova je do dana primopredaje otklonio sva oštećenja već izvedenih radova na gradilištu sukladno zaključcima sa kontrolnog pregleda građevine br 3 od 03.09.2020.;

- utvrđuje se da ne postoje trajni nedostaci u izvedbi radova na nadogradnji OŠ Jelkovec;

- utvrđuje se da je izvođač radova predao Naručitelju, a naručitelj zakupniku Gradu Zagrebu – osnovnoj školi Jelkovec svu potrebnu dokumentaciju koju izvođač radova po pozitivnim pravnim propisima mora voditi za vrijeme izvođenja radova

POPIS PRILOGA: - Prilog 1. DOZVOLE, kutija 1/primjerak 1

- Prilog 2. REVIZIJE, kutija 1/primjerak 1

- Prilog 3. GLAVNI PROJEKTI, kutija 1/primjerak 1

- Prilog 4. ELABORATI, kutija 1/primjerak 1

- Prilog 5. IZVEDBENI PROJEKTI, kutija 1/primjerak 1

- Prilog 6. PROJEKTI IZVEDENOG STANJA, kutija 1/primjerak 1

- Prilog 7. KNJIGA ODRŽAVANJA, kutija 2/primjerak 2

- Prilog 8. ATESTNA DOKUMENTACIJA, kutija 2/primjerak 2

- Prilog 9. GRAĐEVINSKI DNEVNICI – ostaje u vlasništvu naručitelja

- Prilog 10. ENERGETSKI CERTIFIKAT, kutija 2/primjerak 1

5 ROK ZA OTKLANJANJE NEDOSTATAKA

S obzirom da je Izvođač otklonio sve nedostatke osim prozorske klupčice u razredu u prizemlju, ulazne ograde i ulazna vrata u ogradi u prizemlju, ogradu na hodniku II kata i doradu knjige održavanja (daje se dodatni rok od 15 dana), garantni period počinje teći od datuma potpisa primopredajnog zapisnika (04.09.2020.) za sve radove osim za naknadne radove na sanaciji krova školske dvorane (nisu predmet ove primopredaje);

NAPOMENA

Naručitelj i Zakupnik suglasno utvrđuju da je opremanje škole u postupku, odnosno da radovi na opremanju nisu završeni te da će se po ugradnji dogovorene opreme sačiniti zapisnik kojim će se utvrditi da je opremanje škole izvršeno.

6 JAMSTVENI ROK

Jamstveni rok počinje teći od dana primopredaje radova te iznosi za izvedene radove 60 mjeseci.

Ponudeni jamstveni rok ne utječe na odgovornost Ugovaratelja za nedostatke građevine koji se tiču ispunjavanja Zakonom određenih bitnih zahtjeva za građevinu ako se ti nedostaci pokažu za vrijeme od 10 godina od primopredaje radova sukladno Zakonu o obveznim odnosima.

Prema članku 12. Ugovora, Izvođač/Ugovaratelj se obvezuje u tijeku garantnog roka redovito provoditi preventivne preglede, obvezne redovne servise i zakonska ispitivanja građevine i opreme prema knjizi održavanja i zakonskoj regulativi o svom trošku.

7 OKONČANI OBRAČUN

Ugovaratelj i Naručitelj nisu izvršili okončani obračun izvedenih radova nadogradnje Osnovne škole Jelkovec, u roku 15 dana počevši od 21. 08.2020. kao dana uspješno okončanog tehničkog pregleda – sukladno 15. st.4 Ugovora. Potrebno je regulirati dodatkom ugovora o građenju naknadne i nepredviđene radove te će se o okončanom obračunu začiniti zaseban zapisnik naknadno.

NAPOMENA: S obzirom da okončani obračun nije proveden te nisu izvedeni naknadni radovi na sanaciji krova dvorane (nije predmet primopredaje) upućuje se izvođač radova da produži bankovnu garanciju za dobro izvršenje posla br. 4100960584 na iznos **1.424.234,80 kn** na rok 01.12.2020. godine (novi rok izvođenja radova 15.10.2020. plus 45 dana).

8 OVJERA ZAPISNIKA

Niže potpisani potvrđuju zapisnik:

1. Zdravko Juć – predsjednik Povjerenstva
2. Božena Cvitanović – član Povjerenstva
3. Tomislav Mališ – član Povjerenstva
4. Boris Blažević – član Povjerenstva
5. Ante Leko – član Povjerenstva
6. Josip Sakoman – član Povjerenstva
7. Matej Orešković – član Povjerenstva
8. Tin Sven Franić – član Povjerenstva
9. Ljiljana Lepan Babić – član Povjerenstva
10. Renata Krljan – član Povjerenstva
11. Damir Sugović – član Povjerenstva
12. Bruno Vrbanić – član Povjerenstva

PRIMOPREDAJNI ZAPISNIK GRADILIŠNE DOKUMENTACIJE (NADOGRADNJA OŠ JELKOVEC)

Red. br.	Naziv	BROJ KUTIJE/PRIMJERAKA
PRILOG 1: DOZVOLE		
1	GRADEVINSKA DOZVOLA: Klasa: UP/I-361-03/18-001/1097 Ur broj: 251-13-22-1/029-18-7, izdana u Zagrebu, 30. 10. 2018. g. Izdao: GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, Odjel za graditeljstvo. Središnji odjel za graditeljstvo, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb Dozvola pravomoćna 24. 11. 2018. g.	kutija 1 / primjerak 1
2	Uparubna dozvola Klasa: UP/I-361-05/20-001/381, Urbroj: 251-13-22-1/029-20-7 od 25.08.2020	kutija 1 / primjerak 1
PRILOG 2: REVIZIJE		
3	Izvješće o kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti betonskih i zidanih konstrukcija, broj izvješća 06-08/18 od 14.08.2018 g. koje je izdao Eugen Gajšak, dipl.ing.građ. ovlašten revident za mehaničku otpornost i stabilnost betonskih i zidanih konstrukcija.	kutija 1 / primjerak 1
4	Izvješće o kontroli mehaničke otpornosti i stabilnosti nosive čelične konstrukcije br. 059/2018 od 14.06.2018 g. Izrađeno po prof. dr. Boris Androić, dipl.ing.građ., ovlaštenom revidentu za mehaničku otpornost i stabilnost metalnih i spregnutih konstrukcija.	kutija 1 / primjerak 1
5	Izvješće o kontroli izvedbenog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti nosive čelične konstrukcije br. 078/2020 od 13.07.2020 izrađeno po prof. dr. Boris Androić, dipl.ing.građ., ovlaštenom revidentu za mehaničku otpornost i stabilnost metalnih i spregnutih konstrukcija.	kutija 1 / primjerak 1
PRILOG 3: GLAVNI PROJEKTI		
6	knjiga 1 - ARHITEKTONSKI PROJEKT, izradio: Arhitektonski Institut Sveučilišta u Zagrebu, Zavod za arhitekturu, Kačićeva 26, projektant: Tin Svan Franić, dipl. ing. arh.	kutija 1 / primjerak 1
7	knjiga 2 - GEODETSKI PROJEKT, izradio: MGVD d.o.o., Zagreb, Slimska 11, oznaka 117/18 projektant: Darko Dukovec ing. geod,	kutija 1 / primjerak 1
8	knjiga 3 - GRADEVINSKI PROJEKT- PROJEKT KONSTRUKCIJE, izradio: STATIKA - KONSTRUKCIJE d.o.o., Rendićeva 28/b, Zagreb, projektant: Ivan Dolovečak, mag.ing.aedif. TD: 310/18	kutija 1 / primjerak 1
9	knjiga 4 - STROJARSKI PROJEKT - PROJEKT TERMOTEHNIČKIH INSTALACIJA, izradio: izradio: Expertocrede d.o.o., Zagreb projektant: Luka Čižmek, dipl. ing. stroj. TD-51/2018-STR	kutija 1 / primjerak 1
10	knjiga 5 - ELEKTROTEHNIČKI PROJEKT- PROJEKT ELEKTROINSTALACIJA, izradio: 5D Planiranje i projektiranje d.o.o. projektant: Juroj Jordanić, dipl.ing.el.	kutija 1 / primjerak 1
11	knjiga 5.1 - ELEKTROTEHNIČKI PROJEKT- PROJEKT VATRODOJAVE, izradio: 5D Planiranje i projektiranje d.o.o. projektant: Juroj Jordanić, dipl.ing.el.	kutija 1 / primjerak 1
12	knjiga 6 - STROJARSKI PROJEKT- PROJEKT VODOVODA I KANALIZACIJE, izradio: Expertocrede d.o.o., Zagreb, projektant: Luka Čižmek, dipl. ing. stroj. TD-51/2018-VIK	kutija 1 / primjerak 1
13	knjiga 7 - STROJARSKI PROJEKT - PROJEKT DIZALA, izradio: Ured ovlaštenog inženjera strojarstva r. broj 487, Zagreb, projektant: Vanja Franić, dipl. ing. stroj.	kutija 1 / primjerak 1

PRIMOPREDAJNI ZAPISNIK GRADILIŠNE DOKUMENTACIJE (NADOGRADNJA OŠ JELKOVEC)

Red. br.	Naziv	BROJ KUTIJE/PRIMJERAKA
PRILOG 4: ELABORATI		
15	ELABORAT ZAŠTITE OD POŽARA ZA GLAVNI PROJEKT, izradio: Projektni ured Kanceljak Marenić, ovlaštena osoba: Melita Kanceljak Marenić dipl. ing. arh.	kutija 1 / primjerak 1
16	ELABORAT ZAŠTITE NA RADU ZA GLAVNI PROJEKT, izradio: Projektni ured Kanceljak Marenić, projektant: Melita Kanceljak Marenić dipl. ing. arh.	kutija 1 / primjerak 1
17	ELABORAT RACIONALNE UPORABE ENERGIJE I TOPLINSKE ZAŠTITE ZGRADE i ELABORAT ZAŠTITE OD BUKE, izradio: Kapov d.o.o., Split, projektant: Ivan Kapov dipl. ing. arh.	kutija 1 / primjerak 1
PRILOG 5: IZVEDBENI PROJEKTI		
18	knjiga 1 - ARHITEKTONSKI PROJEKT, izradio: Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zavod za arhitekturu Kačićeva 26, projektant: Tin Sven Franić, dipl. ing. arh.	kutija 1 / primjerak 1
19	knjiga 3 - GRAĐEVINSKI PROJEKT - PROJEKT KONSTRUKCIJE, izradio: STATIKA - KONSTRUKCIJE d.o.o., Rendićeva 28/b, Zagreb, projektant: Ivan Dolovčak, mag.ing.aedif. TD: 310/18	kutija 1 / primjerak 1
20	knjiga 4 - STROJARSKI PROJEKT - PROJEKT TERMOTEHNIČKIH INSTALACIJA, izradio: Expertocrede d.o.o., Zagreb, projektant: Luka Čížmek, dipl. ing. stroj. TD-51/2018-STR	kutija 1 / primjerak 1
21	knjiga 5 - ELEKTROTEHNIČKI PROJEKT - PROJEKT ELEKTROINSTALACIJA, izradio: 5D Planiranje i projektiranje d.o.o., projektant: Juraj Jordanić, dipl.ing.el.	kutija 1 / primjerak 1
22	knjiga 5.1 - ELEKTROTEHNIČKI PROJEKT - PROJEKT VATRODOJAVE, izradio: 5D Planiranje i projektiranje d.o.o., projektant: Juraj Jordanić, dipl.ing.el.	kutija 1 / primjerak 1
23	knjiga 6 - STROJARSKI PROJEKT - PROJEKT VODOVODA I KANALIZACIJE, izradio: Expertocrede d.o.o., Zagreb, projektant: Luka Čížmek, dipl. ing. stroj. TD-51/2018-VIK	kutija 1 / primjerak 1
24	STROJARSKI PROJEKT - PROJEKT VERTIKLANOG TRANSPORTA, izradio: PPN PROJEKT d.o.o., Zagreb, projektant: Rok Pletl, mag.ing.nav.arch., broj projekta:PPN 3556/20	kutija 1 / primjerak 1
25	RADIONIČKA DOKUMENTACIJA, izradio: Produkt bastal d.o.o., Zagreb, razreda: Josip Karlović, stroj.teh., ovjera projektant: Ivan Dolovčak, dipl.ing.građ., TD-310/18, broj projekta: 19-052	kutija 1 / primjerak 1
PRILOG 6: PROJEKTI IZVEDENOG STANJA		
26	SNIMAK IZVEDENOG STANJA - ARHITEKTURA, izradio al Ar. d.o.o., zajednička oznaka projekta: 10/18-15/ZZA, srpanj/2020	kutija 1 / primjerak 1
27	SNIMAK IZVEDENOG STANJA - HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE, izradio M.P.Pemont d.o.o.,	kutija 1 / primjerak 1
28	SNIMAK IZVEDENOG STANJA - TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE, izradio M.P.Pemont d.o.o.,	kutija 1 / primjerak 1
29	NACRT IZVEDENOG STANJA - VATRODOJAVA, izradio 5D planiranje i projektiranje d.o.o., zajednička oznaka projekta: 10/18-15/ZZA, srpanj/2020	kutija 1 / primjerak 1
30	SNIMAK IZVEDENOG STANJA - JAKA I SLABA STRUJA, GROMOBRANI, izradio Ivan Jukić struč.spec.ing.el., ANEL - ATM d.o.o., zajednička oznaka projekta: 10/18-15/ZZA, srpanj/2020	kutija 1 / primjerak 1

PRIMOPREDAJNI ZAPISNIK GRADILIŠNE DOKUMENTACIJE (NADOGRADNJA OŠ JELKOVEC)

Red. br	Naziv	BRČ, I KUTIJE/PRIMJERAKA
PRILOG 7: KNJIGA ODRŽAVANJA		
31	Knjiga održavanja za razdoblje od deset godina sukladno pravilniku o održavanju građevina sa svim (uputama, atestima, certifikatima, popisom ugrađene opreme (proizvođač, tip/nodel, serijski/tvornički broj i godina proizvodnje), plan servisiranja opreme/uređaja, upute o rukovanju na hrvatskom jeziku, popis zakonskih ispitivanja sustava/radne opreme za svu ugrađenu opremu	kutija 2 / primjerak 2
PRILOG 8: ATESTNA DOKUMENTACIJA		
BETONSKI I ARMIRANOBETONSKI RADOVI		
32	Izjava o svojstvima - čelik za armiranje B500B, izdao: Pittini	kutija 2 / primjerak 1
33	Certifikat o stalnosti svojstava - zavarene mreže za armiranje betona B500A, fi 5 do 10mm, izdao: IGH	kutija 2 / primjerak 1
34	Inspection certificate - čelik za armiranje B500B - 8 mm, izdao: Ferrera Valsabbia	kutija 2 / primjerak 1
35	Inspection certificate - čelik za armiranje B500B - 10 mm, izdao: Ferrera Valsabbia	kutija 2 / primjerak 1
36	Inspection certificate - čelik za armiranje B500B - 12 mm, izdao: Ferrera Valsabbia	kutija 2 / primjerak 1
37	Inspection certificate - čelik za armiranje B500B - 14 mm, izdao: Ferrera Valsabbia	kutija 2 / primjerak 1
38	Certifikat, uvjerenje o kakvoći zavarene mreže - čelik za armiranje B500A - Q 335, izdao: EuroArmko	kutija 2 / primjerak 1
39	Uvjerenje o pregledu, zavarene mreže - čelik za armiranje B500A - Q 385, izdao: Geoexpert IGH	kutija 2 / primjerak 1
40	Certificato di collaudo, zavarene mreže - čelik za armiranje B500A - Q 503, izdao: Pittini	kutija 2 / primjerak 1
41	Završni izvještaj, kontrola kvalitete ugrađenog betona, izdao: Geoexpert IGH	kutija 2 / primjerak 1
ZIDARSKI RADOVI		
42	Izjava o svojstvima, portlandski cement sa dodjelom zgre, izdao: Lafarge holcim	kutija 2 / primjerak 1
43	Izjava o svojstvima, hidratizirano kalijevo vapno, izdao: Kalun	kutija 2 / primjerak 1
IZOLATERSKI RADOVI		
44	Tehnički list, draco laslic 120 - fleksibilni polimer cementni hidroizolacijski premaz, izdao: Draco	kutija 2 / primjerak 1
45	Izjava o svojstvima, draco laslic 120 - jednokomponentni hidroizolacijski premaz za vanjske i unutarnje radove, izdao: Draco	kutija 2 / primjerak 1
46	Izjava o svojstvima, barutekt GV40 bitumenske hidroizolacijske trake s uloškom, izdao: Busscher Hoffman, datum 26.01.2018.	kutija 2 / primjerak 1
47	Izjava o svojstvima, barutekt GV40 bitumenske hidroizolacijske trake s uloškom, izdao: Busscher Hoffman, datum 20.01.2015.	kutija 2 / primjerak 1
SUHOMONTAŽNI RADOVI		
48	Tehnički podaci, Knauf integral GIF floor, podignuti pod, izdao: Knauf	kutija 2 / primjerak 1
49	Podizni, Rigips protupožarni zid EI90, Rigips sustav MW12DL, protupožarni zid EI90, Rigips sustav SW12DD, izdao: Rigips Saint Gobain	kutija 2 / primjerak 1
50	Izjava o svojstvima, Rigidur estrichelement25, izdao: Rigips Saint Gobain	kutija 2 / primjerak 1
51	Izjava o svojstvima, Rigilon Air, perforirana gips ploča za stropove, izdao: Rigips Saint Gobain	kutija 2 / primjerak 1
52	Izjava o svojstvima, Rigips SUPER fugenfuller, izdao: Rigips Saint Gobain	kutija 2 / primjerak 1
53	Izjava o svojstvima, Rigips VARIO jointfuller, izdao: Rigips Saint Gobain	kutija 2 / primjerak 1
54	Izjava o svojstvima, C-wandprofil Rigiprofil 100 mm, izdao: Rigips Saint Gobain	kutija 2 / primjerak 1
55	Izjava o svojstvima, C-wandprofil Rigiprofil 75 mm, izdao: Rigips Saint Gobain	kutija 2 / primjerak 1
56	Izjava o svojstvima, U-wandprofil Rigiprofil 100 mm, izdao: Rigips Saint Gobain	kutija 2 / primjerak 1
57	Izjava o svojstvima, U-wandprofil Rigiprofil 75 mm, izdao: Rigips Saint Gobain	kutija 2 / primjerak 1
58	Izjava o svojstvima, U-deckenprofil, izdao: Rigips Saint Gobain	kutija 2 / primjerak 1

59	Izjava o svojstvima, C-deckenprofil, profil 60 mm, izdao: Rigips Saint Gobain	kutija 2 / primjerak 1
60	Izjava o svojstvima, U-aussteifung, profil 100 mm, izdao: Rigips Saint Gobain	kutija 2 / primjerak 1
61	Izjava o svojstvima, Duralina, hargipsplatte DL 12.5 mm, izdao: Rigips Saint Gobain	kutija 2 / primjerak 1
PODOPOLAGAČKI RADOVI		
62	Izjava o sukladnosti, UZIN PE 360, univerzalni disperzijski premaz, izdao: Unihem	kutija 2 / primjerak 1
63	Izjava o sukladnosti, UZIN LE 44, univerzalno disperzijsko ljepilo za linoleum, izdao: Unihem	kutija 2 / primjerak 1
64	Izjava o sukladnosti, UZIN PE 414, turbo brzосушећи 1-K poliuretanski predpremaz, izdao: Unihem	kutija 2 / primjerak 1
65	Izjava o sukladnosti, UZIN PE 414, turbo brzосушећи 1-K poliuretanski predpremaz, izdao: Unihem	kutija 2 / primjerak 1
66	Izjava o sukladnosti, UZIN PE 280, brzovezujući specijalni disperzijski premaz, izdao: Unihem	kutija 2 / primjerak 1
67	Izjava o sukladnosti, UZIN GN 222, univerzalno neoprensno kontaktno ljepilo, izdao: Unihem	kutija 2 / primjerak 1
68	Izjava o svojstvima, UZIN NC 160, Si cementna masa za izravnavanje podnih površina, izdao: Unihem	kutija 2 / primjerak 1
69	Declaration of performance, Lino 2,0 -3,2 mm LPX/PUR, izdao: Gerflor	kutija 2 / primjerak 1
70	Održavanje DLW linoleum poda, izdao: Gerflor	kutija 2 / primjerak 1
71	Certifikat, dizajnerska rješenja za prag radne stijene, izdao: Normbau	kutija 2 / primjerak 1
72	Certifikat o sukladnosti, visokotlačni dekorativni laminat, MAX Compactplatte tip CGS, izdao: Gerflor	kutija 2 / primjerak 1
KERAMIČARSKI RADOVI		
73	Izjava o svojstvima, baumit baumacol flex cementni mort za ljepljenje pločica, izdao: Baumit	kutija 2 / primjerak 1
74	Izjava o svojstvima, baumit grund visokovrijedni predpremaz, izdao: Baumit	kutija 2 / primjerak 1
75	Izjava o svojstvima, baumacol premium fuga, fleksibilna masa za fugiranje, izdao: Baumit	kutija 2 / primjerak 1
76	Izjava o svojstvima, alu profil površinski obrađen eloksiranjem, izdao: Macan PT	kutija 2 / primjerak 1
77	Izjava o svojstvima, suhoprešane keramičke pločice, izdao: Gresmalt	kutija 2 / primjerak 1
78	Izjava o svojstvima, suhoprešane keramičke pločice, izdao: Marazzi group	kutija 2 / primjerak 1
79	Izjava o svojstvima, suhoprešane keramičke pločice, izdao: Polis	kutija 2 / primjerak 1
STOLARSKI RADOVI		
80	Izješće o laboratorijskom ispitivanju, troslojni ljepljeni elementi, izdao: Euroinspekt-drvokontrola	kutija 2 / primjerak 1
81	Sigurnosno tehnički list, PU bijeli završni lak, izdao: Fagus	kutija 2 / primjerak 1
82	Sigurnosno tehnički list, PU bijeli temeljni lak, izdao: Fagus	kutija 2 / primjerak 1
83	Certifikat, MDF-LE, izdao: Cates	kutija 2 / primjerak 1
84	Certifikat, PB-LE, izdao: Cates	kutija 2 / primjerak 1
85	Certifikat, MDF-LE, izdao: Cates	kutija 2 / primjerak 1
86	Certifikat, MDF, izdao: Icile	kutija 2 / primjerak 1
87	Technical data sheet, MDF, izdao: Bipan	kutija 2 / primjerak 1
OKOLIŠ		
88	Izješće o ispitivanju, poklopac okna kanalizacije, PŠ-BR od čeličnog rebrestog lima i kutnog čeličnog profila, izdao: VIK-HR	kutija 2 / primjerak 1
PROTUPOŽARNA BRAVARIJA		
89	Izješćaj o razredbi otpornosti na požar, protupožarna ostakljena stijena s jednokrilnim zaokretnim vratima EI2 90-CSm, izdao: Inproteh	kutija 2 / primjerak 1
90	Izješćaj o razredbi otpornosti na požar, protupožarna ostakljena fiksna stijena EI 90, izdao: Inproteh	kutija 2 / primjerak 1
91	Izješćaj o razredbi otpornosti na požar, protupožarna ostakljena dvokrilna zaokretna vrata EI30CSM, izdao: Inproteh	kutija 2 / primjerak 1
92	Izješćaj o razredbi otpornosti na požar, protupožarna ostakljena stijena sa zaokretnim ili otklopnim vratima EI2-60C, izdao: Inproteh	kutija 2 / primjerak 1
93	Izjava o svojstvima, brave i građevinski okov, okov za evakuacijska panik vrata, izdao: Inproteh	kutija 2 / primjerak 1
94	Izjava o svojstvima, brave i građevinski okov, mehaničke brave, izdao: Inproteh	kutija 2 / primjerak 1
95	Izjava o svojstvima, brave i građevinski okov, kvake i kugle vrata, izdao: Inproteh	kutija 2 / primjerak 1
96	Izjava o svojstvima, naprava za kontrolirano zatvaranje vrata, izdao: Inproteh	kutija 2 / primjerak 1
97	Izjava o svojstvima, protupožarna i protudimna vrata i stijene, izdao: Inproteh	kutija 2 / primjerak 1
LIMARSKI RADOVI, HIDROIZOLATERSKI RADOVI KROVA I VENTILIRANA FASADA		
97	Izjava o svojstvima, KS 1000 AV/150, izdao: Kingspan	kutija 2 / primjerak 1

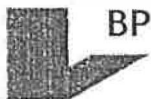
98	Izjava o svojstvima, KS1000 AW100, izdao: Kingspan	kutija 2 / primjerak 1
99	Izjava o svojstvima, KS1000 FH100, izdao: Kingspan	kutija 2 / primjerak 1
100	Izjava o svojstvima, KS1000 XM1000, izdao: Kingspan	kutija 2 / primjerak 1
101	Izjava o sukladnosti, nesamonosive limene trake, izdao: Filistahl	kutija 2 / primjerak 1
102	Izjava o svojstvima, samouvezni vijci, izdao: ITB	kutija 2 / primjerak 1
103	Izjava o svojstvima, spojni vijci, izdao: ITB	kutija 2 / primjerak 1
104	Tehnička svojstva, knaturboard VENTI GVB, izdao: Knauf Insulation	kutija 2 / primjerak 1
105	Izjava o svojstvima, geoleksil 300, izdao: Sika Croatia	kutija 2 / primjerak 1
106	Izjava o svojstvima, sikaHyflex-250 facade, izdao: Sika Deutschland	kutija 2 / primjerak 1
107	Izjava o svojstvima, sikaplan -15G, izdao: Sika Croatia	kutija 2 / primjerak 1
108	Izjava neusklađenog građ. proizvoda, S-stivnik, PVC ili TPO, izdao: Sika Croatia	kutija 2 / primjerak 1
109	Izjava neusklađenog građ. proizvoda, Sika-trocal PVC lim, izdao: Sika Croatia	kutija 2 / primjerak 1
ALUMINIJSKA BRAVARIJA		
110	Radioničke sheme aluminijske stolarije, izdao: HB Produkt	kutija 2 / primjerak 1
111	Izjave o svojstvima aluminijske stolarije, izdao: HB Produkt	kutija 2 / primjerak 1
112	Certifikat FEAL termo 85-vanjska stolarija, izdao: Feal	kutija 2 / primjerak 1
113	Certifikat FEAL termo Z50- unutarnja stolarija, izdao: Feal	kutija 2 / primjerak 1
114	Izjava o svojstvima, staklo, izdao: HB Produkt	kutija 2 / primjerak 1
115	Izjave o svojstvima, vanjske žaluzine, izdao: HB Produkt	kutija 2 / primjerak 1
STROJARSKE INSTALACIJE		
1. GRIJANJE		
116	Izjave o svojstvima, uređaj za otklanjanje mulja, izdao: IMI	kutija 2 / primjerak 1
117	Certifikat, ekspanzion posuda, izdao: TUV Croatia	kutija 2 / primjerak 1
118	Inspekcijski Certifikat, čelične bešavne cijevi, izdao: Interpipe Niko Tube	kutija 2 / primjerak 1
119	Test report, čelični bešavni lukovi, izdao: Aellebi	kutija 2 / primjerak 1
2. VENTILACIJA		
120	Izjava o svojstvima, kvadratni pocinčani kanali za ventilaciju, izdao: Euroklima	kutija 2 / primjerak 1
121	Potvrda o sukladnosti, ovjes za kanale, vijci, matice, podložne pločice, izdao: DIV	kutija 2 / primjerak 1
122	Potvrda o sukladnosti, ovjes za kanale, navojne šipke, izdao: DIV	kutija 2 / primjerak 1
123	Izjava o svojstvima, mineralna vuna, izdao: Rockwool	kutija 2 / primjerak 1
3. DIZALICA TOPLINE		
124	Izjava o svojstvima, dizalica topline, izdao: Daikin	kutija 2 / primjerak 1
126	Svjedoštvo, kuglasti ventili, izdao: ZIK	kutija 2 / primjerak 1
126	Svjedoštvo, hvatač nečistoće-filter Y, izdao: ZIK	kutija 2 / primjerak 1
127	Izjava o svojstvima, gumeni kompenzatori, izdao: Airaga rubinetterie Kiwa	kutija 2 / primjerak 1
128	Svjedoštvo, cijevi i spojnice od ugljičnog čelika, izdao: ZIK	kutija 2 / primjerak 1
129	Izjava o svojstvima, izolacije, izdao: Armacell	kutija 2 / primjerak 1
130	Izjava o sukladnosti, automatski odzračni fončić, izdao: IMI	kutija 2 / primjerak 1
131	Potvrda o sukladnosti, ovjes za kanale- vijci matice podložne pločice, izdao: DIV	kutija 2 / primjerak 1
132	Potvrda o sukladnosti, ovjes za kanale, navojne šipke, izdao: DIV	kutija 2 / primjerak 1

133	Analiza mehaničke otpornosti i stabilnosti, izdao: Mplan	kutija 2 / primjerak 1
4. DOGRJIAČ		
134	Izjava o svojstvima materijala, pločasti izmjenjivač, izdao: Danfoss	kutija 2 / primjerak 1
135	Izjava o sukladnosti, cirkulacijske crpke, izdao: IMMPUMPS	kutija 2 / primjerak 1
136	Izjava o sukladnosti, balans ventil, izdao: Danfoss	kutija 2 / primjerak 1
137	Izjava o sukladnosti, balans ventil pogon, izdao: Danfoss	kutija 2 / primjerak 1
138	Svjedodžba, ventil kugla, izdao: ZIK	kutija 2 / primjerak 1
139	Svjedodžba, ventil nepovratni, izdao: ZIK	kutija 2 / primjerak 1
140	Svjedodžba, hvatač nečistoće- filter Y, izdao: ZIK	kutija 2 / primjerak 1
141	Svjedodžba, cijevi i spojnice od ugljičnog čelika, izdao: ZIK	kutija 2 / primjerak 1
142	Izjava o sukladnosti, automatski odzračni lončić, izdao: IMI	kutija 2 / primjerak 1
143	Potvrda o sukladnosti, ovjes za kanale- vijci, matice, podložne pločice, izdao: DIV	kutija 2 / primjerak 1
144	Potvrda o sukladnosti, ovjes za kanale, navojne šipke, izdao: DIV	kutija 2 / primjerak 1
5. VENILOKONVEKTORI		
145	Izjava o svojstvima, ventilokonvektori, izdao: Daikin	kutija 2 / primjerak 1
146	Izjava o sukladnosti, ventil balans, izdao: Danfoss	kutija 2 / primjerak 1
147	Izjava o sukladnosti, pogon za balans ventil, izdao: Danfoss	kutija 2 / primjerak 1
148	Izjava o sukladnosti, pogon za balans ventil, izdao: Danfoss	kutija 2 / primjerak 1
149	Svjedodžba, uglasti ventil, izdao: ZIK	kutija 2 / primjerak 1
150	Svjedodžba, cijevi i spojnice od ugljičnog čelika, izdao: ZIK	kutija 2 / primjerak 1
151	Izjava o svojstvima, izolacija, izdao: Armacell	kutija 2 / primjerak 1
152	Izjava o svojstvima, cijevi za odvod kondenzata, izdao: Rehau	kutija 2 / primjerak 1
153	Izjava o svojstvima, sifon za odvod kondenzata, izdao: HL HUTTERER&LECHNER	kutija 2 / primjerak 1
154	Izjava o sukladnosti, automatski odzračni lončić, izdao: IMI	kutija 2 / primjerak 1
155	Potvrda o sukladnosti, ovjes za kanale- vijci, matice, podložne pločice, izdao: DIV	kutija 2 / primjerak 1
156	Potvrda o sukladnosti, ovjes za kanale, navojne šipke, izdao: DIV	kutija 2 / primjerak 1
6. RAZVOD ZRAKA VENILOKONVEKTORA		
157	Izjava o sukladnosti, linijski distributeri zraka, izdao: Klimaoprema	kutija 2 / primjerak 1
158	Izjava o sukladnosti, fleksibilne cijevi za ventilaciju, izdao: Klimaoprema	kutija 2 / primjerak 1
7. RADIJATORSKO GRIJANJE		
159	Izjava o svojstvima, pločasti radijatori, izdao: Retig	kutija 2 / primjerak 1
160	Izjava o svojstvima materijala, radijatorski ventil, izdao: Danfoss	kutija 2 / primjerak 1
161	Svjedodžba, cijevi i spojnice od ugljičnog čelika, izdao: ZIK	kutija 2 / primjerak 1
162	Izjava o svojstvima, izolacija, izdao: Armacell	kutija 2 / primjerak 1
8. VENTILACIJA/KLIMATIZACIJA		
163	Izjava o sukladnosti, klima uređaj, izdao: Proklima	kutija 2 / primjerak 1
164	Jamstveni list klima uređaj, izdao: Proklima	kutija 2 / primjerak 1
165	Tehnički podaci, klima uređaj, izdao: Proklima	kutija 2 / primjerak 1
166	Ožičenje klima uređaj, izdao: Proklima	kutija 2 / primjerak 1

167	Upustva za montažu i održavanje, klima uređaj, izdao: Proklima	kutija 2 / primjerak 1
168	Liste razgovornih dijelova, klima uređaj, izdao: Proklima	kutija 2 / primjerak 1
169	Izjava o sukladnosti, priгуšivač zraka, izdao: Klimaoprema	kutija 2 / primjerak 1
170	Izjava o sukladnosti, linijski distributeri zraka, izdao: Klimaoprema	kutija 2 / primjerak 1
171	Izjava o sukladnosti, aluminijske rešetke, izdao: Klimaoprema	kutija 2 / primjerak 1
172	Izjava o sukladnosti, zračni odvodni ventili, izdao: Klimaoprema	kutija 2 / primjerak 1
173	Izjava o sukladnosti, regulator konstantnog protoka, izdao: Klimaoprema	kutija 2 / primjerak 1
174	Izjava o sukladnosti, regulator varijabilnog protoka, izdao: Klimaoprema	kutija 2 / primjerak 1
175	Izjava o sukladnosti, fleksibilne cijevi za ventilaciju, izdao: Klimaoprema	kutija 2 / primjerak 1
176	Izjava o svojstvima, kvadratni kanali, izdao: Euroklima	kutija 2 / primjerak 1
177	Izjava o svojstvima, okrugli kanali, izdao: Euroklima	kutija 2 / primjerak 1
178	Izjava o svojstvima, izolacija - fleksibilna elastomerna guma, izdao: K-Flex	kutija 2 / primjerak 1
179	Izjava o svojstvima, mineralna vuna, izdao: Rockwool	kutija 2 / primjerak 1
9. AUTOMATIKA		
180	Izjava o okolišu, tip II, izdao: Regin	kutija 2 / primjerak 1
181	Izjava o sukladnosti, E3-DSP-DISPLRJ, izdao: Regin	kutija 2 / primjerak 1
182	Izjava o sukladnosti, kontroler, izdao: Regin	kutija 2 / primjerak 1
183	Izjava o sukladnosti, EDSP-K10_CABAI., izdao: Regin	kutija 2 / primjerak 1
184	Izjava o sukladnosti, transformator, izdao: Regin	kutija 2 / primjerak 1
185	Izjava o sukladnosti, osjetnik CO2, izdao: Regin	kutija 2 / primjerak 1
185	Izjava o sukladnosti, display, izdao: Regin	kutija 2 / primjerak 1
10. PROTUPOŽARNE ZAKLOPKE I BRTVLJENJA		
186	Izjava o svojstvima, PRAVOKUTNE PROTUPOŽARNE ZAKLOPKE, izdao: Klima oprema	kutija 2 / primjerak 1
187	Certifikat o stalnosti svojstava, PRAVOKUTNE PROTUPOŽARNE ZAKLOPKE, izdao: Efectis	kutija 2 / primjerak 1
188	Izjava o isporučenim protupožarnim zaklopkama, izdao: Klimaoprema	kutija 2 / primjerak 1
189	Izjava o izvođenju protupožarne konstrukcije, protupožarna obloga ventilacijskih kanala, izdao: FSB	kutija 2 / primjerak 1
190	Izjava o izvođenju protupožarne konstrukcije, brtvljenje, izdao: FSB	kutija 2 / primjerak 1
11. VANTROŠKOVNIČKI RADOVI - ATESTI		
191	Deklaracija, člankasti radijatori, izdao: Global	kutija 2 / primjerak 1
192	Izjava o svojstvima, radijatorski ventil, izdao: Danfoss	kutija 2 / primjerak 1
VODOVOD I KANALIZACIJA		
1 KANALIZACIJA		
193	Izjava o svojstvima, cijevi za odvodnju, izdao: Pipelife Hrvatska	kutija 2 / primjerak 1
194	Izjava o svojstvima, cijevi za odvodnju, izdao: Rehau	kutija 2 / primjerak 1
195	Izjava o svojstvima, cijevi za odvodnju-odračne kape, izdao: Pipelife Hrvatska	kutija 2 / primjerak 1
196	Izjava o svojstvima, sifoni-slivnici, izdao: HL HUTTE&LECHNER	kutija 2 / primjerak 1
2. VODOVOD		
197	Izjava o svojstvima, pocinčane cijevi, izdao: Mick	kutija 2 / primjerak 1
198	Izveštaj o ispitivanju, pocinčane cijevi, izdao: NZZJPGŽ	kutija 2 / primjerak 1

199	Testi, pocinčane cijevi, izdao: TOSČELIK	kutija 2 / primjerak 1
200	Izjava o sukladnosti, pocinčani filinzi, izdao: Samoro	kutija 2 / primjerak 1
201	Izjava o svojstvima, peke cijevi, izdao: Wavin	kutija 2 / primjerak 1
202	Ispitni izvještaj, peke cijevi, izdao: NZZJZ Andrija Štampar	kutija 2 / primjerak 1
203	Svjedodžba, ventili, izdao: ZIK	kutija 2 / primjerak 1
3. UREĐAJI ZA PROUPOŽARNU ZAŠTITU		
204	Izjava o svojstvima, hidrantski ormarić s bubnjem, izdao: AMBROZ	kutija 2 / primjerak 1
4. UGRADBENI PODŽBUKNI ELEMENTI ZA SANITARIJE - SUHA MONTAŽA		
205	Izjava o sukladnosti, podžbukni element za WC, izdao: Geberit	kutija 2 / primjerak 1
206	Izjava o sukladnosti, tipke za aktiviranje, izdao: Geberit	kutija 2 / primjerak 1
207	Izjava o sukladnosti, podžbukni element za pločar, izdao: Geberit	kutija 2 / primjerak 1
208	Izjava o sukladnosti, podžbukni element za umivaonik, izdao: Geberit	kutija 2 / primjerak 1
5. SANITARNI PREDMETI		
209	Izjava o svojstvima, umivaonici, izdao: Geberit	kutija 2 / primjerak 1
210	Izjava o sukladnosti, miješalice za umivaonik, izdao: Hansgrohe	kutija 2 / primjerak 1
211	Ispitni izvještaj, miješalice za umivaonik, izdao: HZZJZ	kutija 2 / primjerak 1
212	Izjava o svojstvima, WC školjka, izdao: Geberit	kutija 2 / primjerak 1
213	Izjava o svojstvima, pisoar, izdao: Geberit	kutija 2 / primjerak 1
214	Polvrda o sukladnosti, kupatonska galanterija, izdao: Kontrolburo	kutija 2 / primjerak 1
6. VANJSKA ODVODNJA		
215	Izjava o svojstvima, cijevi za odvodnju, izdao: Pipelife Hrvatska	kutija 2 / primjerak 1
216	Izjava o svojstvima, PE okna, izdao: Vargon	kutija 2 / primjerak 1
217	Certifikat o stalnosti svojstava, PE okna, izdao: ZIK	kutija 2 / primjerak 1
ČELIČNA KONSTRUKCIJA		
218	Certifikat postupka zavarivanja, izdao: Pondt	kutija 2 / primjerak 1
219	Specifikacija postupka zavarivanja, izdao: Pondt	kutija 2 / primjerak 1
220	Lista i testni zavarivači, izdao: Pondt i FSB	kutija 2 / primjerak 1
221	Certifikat ugrađenog osnovnog materijala, izdao: Acciaierie Venete, Ferrosolder, Celsa Gropu Peiner Trager, Tata Steel UK, Vailourec, Marcegaglia P&B, Arcelor Mittal	kutija 2 / primjerak 1
222	Certifikat dodatnog materijala za zavarivanje, izdao: Castolin Irska, Elektroda Zagreb	kutija 2 / primjerak 1
223	Izvještaj o vizualnoj i dimenzionalnoj kontroli, izdao: Produkt bastal	kutija 2 / primjerak 1
224	Izvještaj o svojstvima i CE oznaka, izdao: Produkt bastal	kutija 2 / primjerak 1
225	Izvještaj o cinčanju, izdao: Cinčaonica usluge	kutija 2 / primjerak 1
226	Izvještaj kontrole zavarivanja, izdao: Pondt	kutija 2 / primjerak 1
227	AKZ izvještaj, izdao: Sikol	kutija 2 / primjerak 1
DIZALO		
228	Polvrda o završnoj provjeri dizala, izdao: Zavod za integralnu kontrolu	kutija 2 / primjerak 1
229	Izvešće o pregledu dizala, izdao: Zavod za integralnu kontrolu	kutija 2 / primjerak 1
230	Izvešće o sukladnosti, dizalo, izdao: Kone	kutija 2 / primjerak 1
ELEKTROINSTALACIJE		

231	Atest i dokumentacija o ispitivanju JAKA STRUJAT SLABA STRUJA - ENEL-ATM - 1218 / 3473	kutija 2 / primjerak 1
232	Atest i dokumentacija o ispitivanju VATRODOJAVI I ODIMLJAVANJE - ENEL-ATM - 1219 / 3473	kutija 2 / primjerak 1
PRILOG 9: GRADEVINSKI DNEVNICI		
233	Gradevinski radovi i obrtnički radovi - Knjiga 1 od lista 1 do lista 50 (20.01.2020. - 18.03.2020.)	NAPOMENA: ne predaje se školi - ostaje u trajnom vlasništvu ZGH
234	Gradevinski radovi i obrtnički radovi - Knjiga 2 od lista 51 do lista 100 (19.03.2020. - 26.05.2020.)	NAPOMENA: ne predaje se školi - ostaje u trajnom vlasništvu ZGH
235	Gradevinski radovi i obrtnički radovi - Knjiga 3 od lista 101 do lista 146 (27.05.2020. - 25.07.2020.)	NAPOMENA: ne predaje se školi - ostaje u trajnom vlasništvu ZGH
236	Vodovod i kanalizacija - Knjiga 1 od lista 1 do lista 50 (23.01.2020. - 24.07.2020.)	NAPOMENA: ne predaje se školi - ostaje u trajnom vlasništvu ZGH
237	Strojarne instalacije - Knjiga 1 od lista 1 do lista 48 (23.01.2020. - 24.07.2020.)	NAPOMENA: ne predaje se školi - ostaje u trajnom vlasništvu ZGH
238	Elektro instalacije - Knjiga 1 od lista 1 do lista 50 (23.01.2020. - 05.06.2020.)	NAPOMENA: ne predaje se školi - ostaje u trajnom vlasništvu ZGH
239	Elektro instalacije - Knjiga 2 od lista 51 do lista 83 (08.06.2020. - 24.07.2020.)	NAPOMENA: ne predaje se školi - ostaje u trajnom vlasništvu ZGH
240	Vertikalno podizna platforma - Knjiga 1 od lista 1 do lista 24 (06.08.2019. - 20.12.2019.)	NAPOMENA: ne predaje se školi - ostaje u trajnom vlasništvu ZGH
241	Vertikalno podizna platforma - Knjiga 1 od lista 1 do lista 24 (06.08.2019. - 20.12.2019.)	NAPOMENA: ne predaje se školi - ostaje u trajnom vlasništvu ZGH
242	Fasaderski i izolaterski radovi - Knjiga 1 od lista 1 do lista 50 (17.04.2020. - 24.07.2020.)	NAPOMENA: ne predaje se školi - ostaje u trajnom vlasništvu ZGH
243	Aluminijaska stolarija - Knjiga 1 od lista 1 do lista 23 (04.05.2020. - 24.07.2020.)	NAPOMENA: ne predaje se školi - ostaje u trajnom vlasništvu ZGH
244	Protupožarna stolarija - Knjiga 1 od lista 1 do lista 23 (04.05.2020. - 25.07.2020.)	NAPOMENA: ne predaje se školi - ostaje u trajnom vlasništvu ZGH
245	Čelična konstrukcija - Dnevnik radioničke izrade: list 1 (3.2.2020.) do list 15 (23.3.2020.)	NAPOMENA: ne predaje se školi - ostaje u trajnom vlasništvu ZGH
246	Čelična konstrukcija - Dnevnik zavarivanja: list 1 (5.2.2020.) list 8 (24.3.2020.)	NAPOMENA: ne predaje se školi - ostaje u trajnom vlasništvu ZGH
247	Protupožarna zaštita - Knjiga 1 od lista 1 do lista 6 (02.07.2020. - 07.07.2020.)	NAPOMENA: ne predaje se školi - ostaje u trajnom vlasništvu ZGH
PRILOG 10. ENERGETSKI CERTIFIKAT		
248	Energetski certifikat, Izrada: Energetsko ofikasni dizajn j.d.o.o.	kutija 2 / primjerak 1



BP-DIG d.o.o.

Zagreb, Josipa Kosora 15 || 098/481105
OIB 46897060061

NARUKOVANJE

OSNOVNA ŠKOLA JELKOVEC
Ul. Dragana Plamenca 1
10360 SESVETE

PREDMET

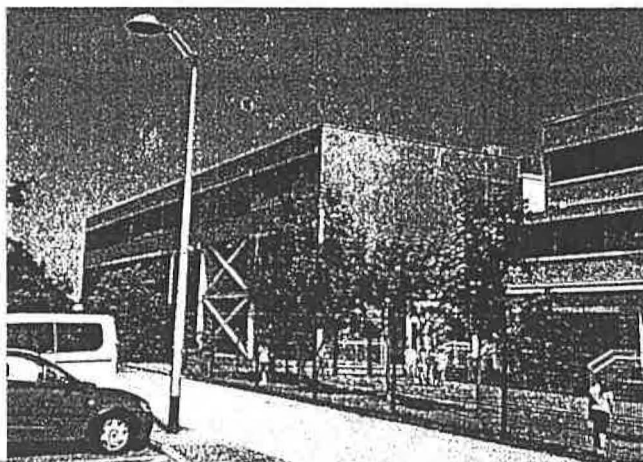
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE

NEKRETNOST

DOGRADNJA OSNOVNE ŠKOLE

Adresa

z.k.č. 3661/98 k.o. SESVETE NOVO ,
Ul. Dragana Plamenca 1
10360 SESVETE



POSREDOVANJE

Branko Preočanin, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu
nekretnina

27.06.2022. godine

27.06.2022. godine

1	UVOD
1.1	ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA NEKRETNINE
1.1.1	Uputa
1.1.2	Očevid lokacije
1.1.3	Popis propisa i literature
2	NEKRETNINA
2.1	Opis nekretnine
2.1	OPISNE INFORMACIJE
2.1.1	Opis lokacije i okoliša
2.1.2	Očevid - tehnički opis
2.2	ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI
2.2.1	Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
2.2.2	Potencijal lokacije
3	PROCJENA
3.1	METODOLOGIJA PROCJENE
3.1.1	Poredbena metoda
3.2	OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE
3.3	PROCJENA PRIHODOVNOM METODOM
3.3.1	Pretpostavke procjene
3.3.2	Ulazni parametri za izračun
3.3.3	Izračun
3.4	Zaključak
4	IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI
5	SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA
6	PRILOZI
7	ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA NEKRETNINE

Sukladno narudžbi pristupio sam izradi procjembenog elaborata za dogradnju osnovne škole Jelkovec u Sesvetama, Ul. Dragana Plamenca 1, a na z.k.č. 3661/98 k.o. Sesvete novo. Izvršio sam očevid na terenu i prikupio potrebne informacije potrebne za izradu analize i elaborata.

Uputa

Istraživanje koje sam proveo da bi dao svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi "TRŽIŠNU VRIJEDNOST", odnosno procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji

po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 27. lipnja 2022. godine koji je isti kao dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu. Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 27. lipnja 2022. godine koji je iznosio 1 EUR = 7,52 kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

1.1.2. Očevid lokacije:

Očevid na terenu obavljen je 21.06.2022. godine uz prisustvo naručitelja.

1.1.3. Popis propisa i literature:

Popis:

- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 41/15, 75/15, 112/17)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske"
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima - (NN br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Zakon o gradnji („NN“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju - („NN“ 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke

NEKRETNINA

Opis nekretnine

Predmetom procjene je dogradnja osnovne škole Jelkovec u Sesvetama (u Zagrebu), Ul. Dragana Plamenca 1, a na zk.č. 3661/98 k.o. Sesvete novo. Predmetna nekretnina je smještena u istočnom dijelu grada, cca 1,00 km južno od centra Sesveta i 10,50 km istočno od centra grada Zagreba.



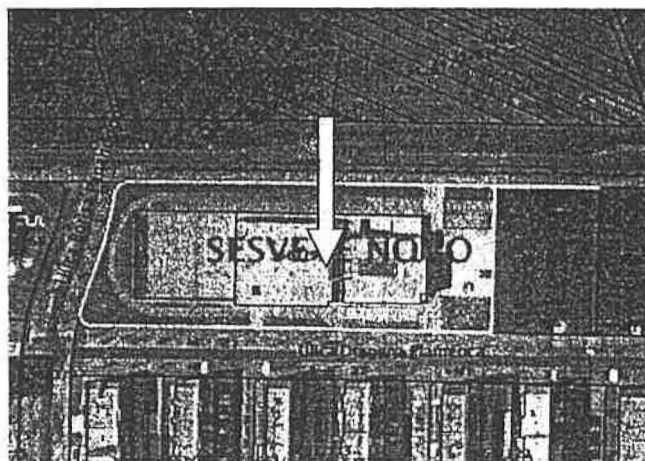
2.1.
2.1.1.

OPISNE INFORMACIJE

Identifikacija nekretnina

Predmetna nekretnina nalazi se na z.k.č. 3661/98 i upisana je u zk.ul. 48 k.o. Sesvete novo, kojoj odgovara k.č. 3661/98 upisana u posj.list. 48 k.o. Sesvete novo.

- Stanje u zemljišnim knjigama usklađeno je sa stanjem u katastru i na terenu u pogledu ukupne površine i u pogledu nomenklature čestice.



2.2.
2.2.1.

Opis lokacije i okoliša

Dogradnja osnovne škole smještena je u istočnom dijelu grada, u naselju Jelkovec u Sevetama. Zgrada ima pristup sa južne strane, sa k.č. 3661/102 k.o. Sesvete novo, i u naravi je to ulica Dragana Plamenca. Preko istoimene ulice nekretnina je povezana sa svim bitnijim lokacijama u Sesvetama te gradu Zagrebu i izvan njega. U okolnoj izgradnji pretežito dominira kolektivna stambena i stambeno - poslovna izgradnja. Riječ je o prosječno dobroj lokaciji za poslovne nekretnine. Parkiranje je riješeno na javnom parking u ulici ispred zgrade.

Očevid - Tehnički opis

Dogradnja osnovne škole sastoji se od tri etaže- prizemlja i 2 kata iznad. Etaže su međusobno povezane sa dva unutarnja stubišta i dizalom.

Unutar nadogradnje škole su smješteni:

- četiri skupne sobe razredne nastave za produženi boravak na prvom katu
- četiri specijalizirana praktikuma predmetne nastave na drugom katu
- ostali potrebni prostori za funkcioniranje nastave: kabineti, spremišta horizontalne i vertikalne komunikacije i sanitarni čvorovi.

Organizacija prostora je osmišljena kao jednotrakt, radi ograničenih prostornih mogućnosti nadograđenog prostora. Svi primarni prostori su prirodno osvijetljeni s južne strane. Oba stubišta su ujedno i evakuacijska te su požarno odvojena od ostalih prostora škole.

Ukupna zaposjednutost prostora iznosi cca $125 \times 2 = 250$ osoba, od toga 240 učenika/ca i 10 nastavnika/ca. Nadogradnja je spojena toplom vezom s postojećim objektom škole.

U prizemnom dijelu je zatvoren postojeći mali atrij ulaza u dvoranu, u koji je smješteno glavno stubište novog trakta škole. U tu novu primarnu vertikalnu komunikaciju ugrađeno je novo dizalo za nesmetanu komunikaciju za osobe sa smanjenom pokretljivošću.

Trenutno se zgrada koristi kao prigradnja postojeće osnovne škole Jelkovec, a može se i odvojeno koristiti te dati u zakup.

Zgrada dogradnje je kvalitetno uređena, opremljena i održavana. Okoliš zgrade je dijelom asfaltiran te horitkulturno uređen i održavan.

Napomena o legalitetu:

Tekst iz zk. Uloška: ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149. st. 1 Zakona o gradnji (NN 153/03, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se obavijest da je za evidentiranje škole br. 1 u katastarskom operatu priložena Uporabna dozvola Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnjeg odsjeka za graditeljstvo kl. UP/I-361-05/20-001/381; ur.br. 251-13-22-1/029-20-7 od 25. 08. 2020. Zgrada je legalna u prostoru

Za predmetnu nekretninu priložen nam je energetska certifikat- en.razred B.

OPĆENITO

građevinsko zemljište

Dogradnja osnovne škole Jelkovec u Sesvetama izgrađena je na zk.č. 3661/98 k.o. Sesvete novo

lokacija

Istočni dio grada Zagreba

prometne veze s centrom grada

javnim ili osobnim prijevozom

opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama:

- individualne

potrošnje I kategorija

kolektivne
potrošnje I kategorija

TEHNIČKI OPIS ZGRADE

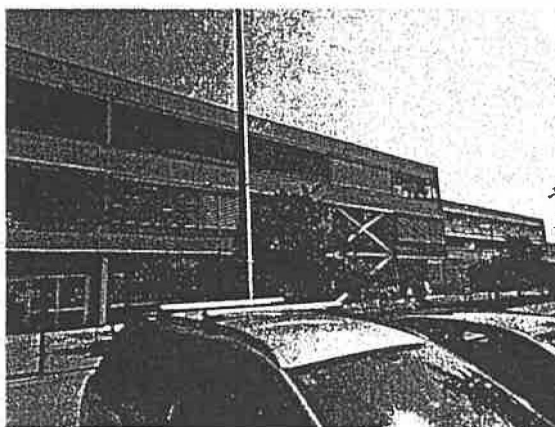
godina dovršenja 2020. godine

izgradnje

katnost objekta prizemlje i I. te II.kat

konstruktivni elementi

- temelji AB temelji
- nadtemelji Izvedeni, obloženi fasadnim slojevima
- hidroizolacija Izvedena
- nosivi sustav Ab zidovi i čelični okvir
- stropna konstrukcija AB ploča
- krovšte i pokrov Ravni ab krov sa slojevima izolacije ravnog krova
- pregradni zidovi Od gipskartonskih ploča na metalnoj podkonstrukciji
- limarija Izvedena, pocinčana obojana
- fasada Izvedena, metalni sendvič paneli
- seizmičko osiguranje Izvedeno



prozori i vrata

- prozori Jednostruki aluminijski ostakljeni sa izo staklom
- vrata Ulazna aluminijska protuprovalna ostakljena sa izo staklom, unutarnja puna drvena

instalacije

- vodovod Instalacija je izvedena, priključak na gradsku mrežu je izvršen
- kanalizacija Instalacija je izvedena, priključak na gradsku mrežu je izvršen
- električna Instalacija je izvedena, priključak na gradsku mrežu je izvršen
- plin Instalacija je izvedena, priključak zgrade na gradsku mrežu je izvršen
- telefon Instalacija je izvedena, priključak na međumjesnu mrežu je izvršen
- grijanje i hlađenje Unutranje jedinice preko dizalica topline

obrađa podova, stropova i zidova

- podovi Pvc pod, ker. pločice
- stropovi Grubo i fino gletani i soboslikani, bojani poludisperzivnom bojom
- zidovi Grubo i fino gletani i soboslikani, bojani poludisperzivnom bojom i dijelom obloženi keramikom

oprema sanitarija

Standardna oprema

visina prostorija

Priz.-2,85 m, I.kat-3,00 m; II.kat-2,95 m

vlažnost

Nije zatečena

održavanje

Prosječno dobro

praktičnost prostora

U skladu sa namjenom

posebne napomene

Zgrada sadrži vatrodojavni sustav, ozvučenje i multimediju, zajednički antenski uređaj, instalaciju centralnog sata

Iskaz korisnih površina; Prema dobivenoj dokumentaciji i izmjerom površina na licu mjesta

BROJ PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	KORISNA POVRŠINA	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	
PRIZEMLJE					
0-01	STUBIŠTE	36,60	1,00	36,60	m ²
PRIZEMLJE VANJSKI PROSTORI					
TRIJEK	BET.PL.	19,8	0,10	1,98	m ²
UKUPNO VANJSKI PROSTOR				38,58	m²
PRIZEMLJE UKUPNO NETTO				38,58	m²
1. KAT					
1-01	UČIONICA _RAZREDNA NASTAVA 1	59,30	1,00	59,30	m ²
1-02	SPREMIŠTE DIDAKTIKE	14,40	1,00	14,40	m ²
1-03	KABINET RN1	18,80	1,00	18,80	m ²
1-04	KABINET RN2	18,80	1,00	18,80	m ²
1-05	UČIONICA RAZREDNA NASTAVA 2	58,20	1,00	58,20	m ²
1-06	UČIONICA RAZREDNA NASTAVA 3	58,20	1,00	58,20	m ²
1-07	UČIONICA RAZREDNA NASTAVA 4	58,20	1,00	58,20	m ²
1-08	KABINET	12,90	1,00	12,90	m ²
1-09	HODNIK	110,80	1,00	110,80	m ²
1-10	STUBIŠTE 1	34,40	1,00	34,40	m ²
1-11	WC-M	12,10	1,00	12,10	m ²
1-12	WC-Ž	12,10	1,00	12,10	m ²
1-13	STUBIŠTE 2	37,00	1,00	37,00	m ²
1-14	SPOJNI MOST	19,30	1,00	19,30	m ²
1-15	PROST. ZA ODMOR	8,40	1,00	8,40	m ²
UKUPNO 1. KAT				532,90	m²
KAT VANJSKI PROSTORI					
TERASA		21,00	0,50	10,50	m ²
UKUPNO VANJSKI PROSTOR				10,50	m²
2. KAT					
2-01	PRAKTIKUM KEMIJA	67,80	1,00	67,80	m ²
2-02	SPREMIŠTE PRAKT.	7,40	1,00	7,40	m ²
2-03	KABINET PRAKT K	18,80	1,00	18,80	m ²
2-04	KABINET PRAKT T	18,80	1,00	18,80	m ²
2-05	PRAKTIKUM TEHNIČKI	58,80	1,00	58,80	m ²
2-06	PRAKTIKUM STRANI JEZIK	58,80	1,00	58,80	m ²
2-07	KABINET PRAKT SJ	18,80	1,00	18,80	m ²
2-08	KABINET PRAKT G	18,80	1,00	18,80	m ²
2-09	PRAKTIKUM GLAZBENI	64,80	1,00	64,80	m ²
2-10	SPREMIŠTE PRAKT.	6,50	1,00	6,50	m ²
2-11	HODNIK	105,10	1,00	105,10	m ²
2-12	STUBIŠTE 1	30,00	1,00	30,00	m ²
2-13	WC-M	12,10	1,00	12,10	m ²
2-14	WC-Ž	12,10	1,00	12,10	m ²
2-15	STUBIŠTE 2	32,40	1,00	32,40	m ²
UKUPNO 2. KAT				570,60	m²
UKUPNO UNUTARNJI PROSTORI				1.152,58	m²

ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnina na način koji je fizički moguć, isplativ i financijski ostvariv, tj. koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti, a to su: ZAKONSKA DOPUSTIVOST, FIZIČKA MOGUĆNOST, FINANCIJSKA OSTVARIVOST, MAKSIMALNA PROFITABILNOST.

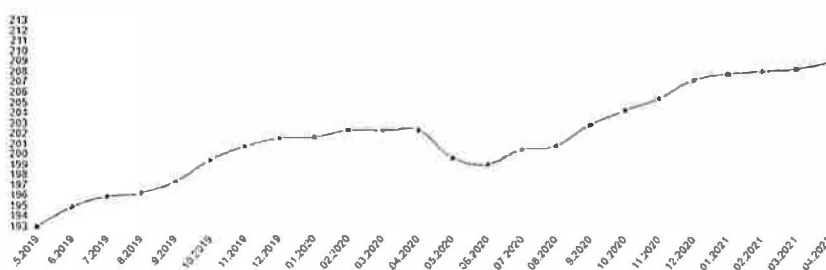
Obzirom na mogućnosti korištenja ovdje navedene nekretnine, smatramo da je korištenje za obrazovno-poslovnu namjenu optimalno.

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina - Gospodarski i demografski prikaz

Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,28 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 780.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 0,5%
Inflacija:	- 0,5 %
Stopa nezaposlenosti:	19,6 %
Valuta:	Kuna (100 Lipa)
Grad:	Zagreb, Sesvete-Jelkovec
Broj stanovnika:	-
Površina:	- km ²
Gustoća populacije:	- stanovnika / km ²
Prometna povezanost:	Dobra, gradska cesta

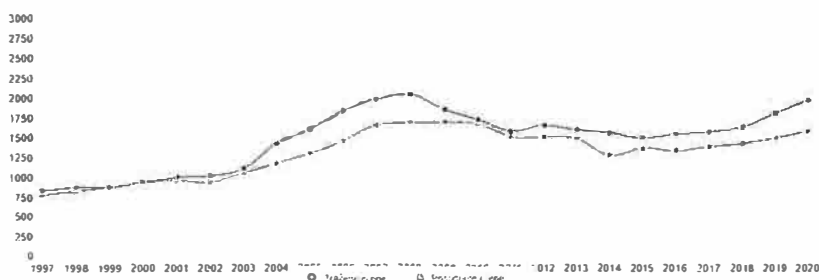
BN Index

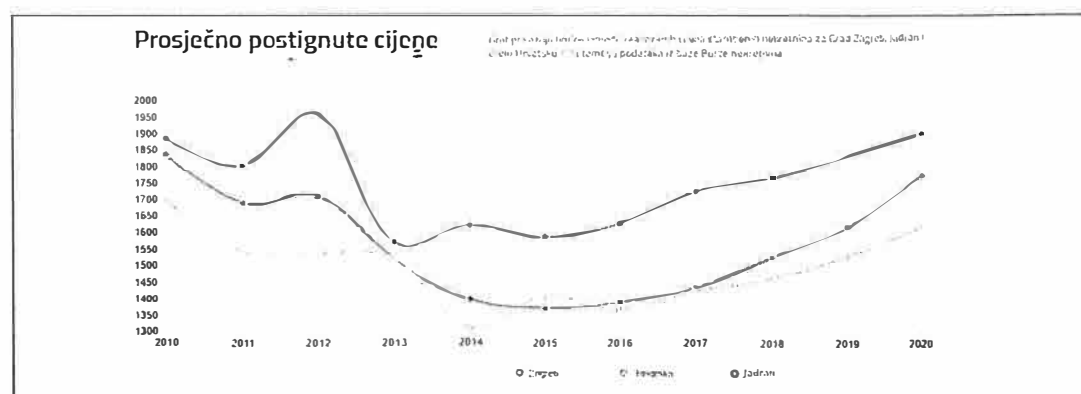
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na prosječnim postignutim cijenama tipičnih nekretnosti na tržištu i na temelju indeksa iz baze Baze nekretnosti. BN indeks se obnavlja jednom mjesečno.



Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stambene nekretnosti na temelju podataka iz baze Baze nekretnosti.





Iskorištenost površine	U skladu s namjenom
Alternativna namjena	Poslovna, privatna škola
Iznajmljivost	Prosječno dobra- ukoliko se izdvoji izvan postojeće škole
Utrživost	Prosječno dobra- ukoliko se izdvoji izvan postojeće škole
Pozitivna svojstva	Mikrolokacija
Negativna svojstva	-
Rizik zagađenja iz okoliša	prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji rizik zagađenja iz okoliša, a istraživanja i studije o okolišu koje bi tvrdile suprotno za potrebe ovog elaborata nisu provedene.

PROCJENA

3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena se izrađuje sukladno "Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina" (nn 78/15) čl. 24. st.1 i čl. 25. st.1 te pripadajućem " Pravilniku o metodama procjene nekretnina " (nn 105/15) korištenjem prihodovne metode.

3.1.1. Prihodovna metoda

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda)
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Obzirom na dobivene podatke o realiziranim cijenama zakupa sličnih nekretnina u gradu Zagrebu od Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje odabirem prihodovnu metodu kao mjerodavnu za predmetnu nekretninu za izračun vrijednosti, a sve u skladu s Zakonom o procjeni nekretnina (nn 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (nn 105/15)

3.3.2. PROCJENA PRIHODOVNOM METODOM - prigradnja osnovne škole 3.3.2. Ulazni parametri za izračun

PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA (KLASA: 940-01/22-028/424 URBROJ: 251-11-01/22-22-3) - Članak 69. i 70. Zakona							
1	K.B.R. NEKRETNINE		1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA		Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA		DAČKA 3, GRAD ZAGREB	KLEKOVAČKA ULICA 32, GRAD ZAGREB	TRG LOVRE MATAČIČA 9, GRAD ZAGREB	STUBIČKA ULICA 18/1, GRAD ZAGREB	DUBRAVA 44, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	KATASTAR	2278	4976	7256/5	5894/1	6608
6	K.O.		SESVETSKI KRALJEVEC	DUBRAVA	SESVETE	SESVETSKI KRALJEVEC	DUBRAVA, GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA U PROMETU (m ₂)		72,00	40,69	200,00	665,00	48,00
8	POVRŠINA PP (m ₂)		72,00	40,69	200,00	665,00	78,00
9	VRSTA PRIPATKA - POVRŠINA (m ₂)						
10	GODINA IZGRADNJE		1980	1983	1979	2007	1960
11	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		2	5	9	2	4
12	ETAŽA (KAT)		PR	PR	PR	VE - PR+1	2,00
13	POLOŽAJ PP		U	U	N	D	
14	NAMJENA PP		ODGOJ I OBRAZOVANJE - GLAZBENA ŠKOLA	ODGOJ I OBRAZOVANJE - DJEČJI VRTIĆ	ODGOJ I OBRAZOVANJE - DJEČJI VRTIĆ	ODGOJ I OBRAZOVANJE - DJEČJI VRTIĆ	ODGOJ I OBRAZOVANJE - AUTOŠKOLA
15	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (KN)		2.648,36	937,50	8.231,60	20.000,00	1.800,00
16	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)		350,00	124,35	1.100,00	2.659,42	242,76
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	DA	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	DA	NE	NE	NE
17	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA PO m ₂ (EUR/m ₂) BEZ UČEŠĆA PDV		4,72	3,05	5,50	4,00	5,00
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		22.2.2021	30.12.2020	9.3.2020	1.1.2022	23.8.2018
19	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA		NEODREĐENO	5 GODINA	2,5 GODINE	NEODREĐENO	1 GODINA
20	CJENOVNI BLOK		SESVETSKI KRALJEVEC SJEVER	BLAŽA JURIŠIČA	BISTRIČKA	KRALJEVEČKI NOVAKI JUG	AVENIJA DUBRAVA
21	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EV ALUACIJA	PROVEDENA EV ALUACIJA	PROVEDENA EV ALUACIJA	PROVEDENA EV ALUACIJA	IZVORNO UNESEN
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjenih posl.prostora							
Površina (m ²):			1.152,58				
Položaj:			k.č. 3661/98 k.o. SESVETE NOVO				
Dan vrednovanja:			27.06.2022. godine				

Izračun

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Zakona; Članak 6. i 7. Pravilnika i "GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3. prva rečenica Pravilnika

1	R. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	DAČKA 3, GRAD ZAGREB	KLEKOVAČKA ULICA 32, GRAD ZAGREB	TRG LOVRE MATAČIĆA 9, GRAD ZAGREB	STUBIČKA ULICA 18/1, GRAD ZAGREB	DUBRAVA 44, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	2278	4976	7256/5	5894/1	6608
6	K.O.	SESVETSKI KRALJEVEC	DUBRAVA	SESVETE	SESVETSKI KRALJEVEC	DUBRAVA, GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	72,00	40,69	200,00	665,00	48,00
8	POVRŠINA PP (m ²)	72,00	40,69	200,00	665,00	78,00
9	VRSTA PRIPADKA - POVRŠINA (m ²)					
10	GODINA IZGRADNJE	1980	1983	1979	2007	1960
11	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	2	5	9	2	4
12	ETAŽA (KAT)	PR	PR	PR	VE - PR+1	2,00
13	POLOŽAJ PP	U	U	N	D	
14	NAMJENA PP	ODGOJ I OBRAZOVANJE - GLAZBENA ŠKOLA	ODGOJ I OBRAZOVANJE - DJEČJI VRTIĆ	ODGOJ I OBRAZOVANJE - DJEČJI VRTIĆ	ODGOJ I OBRAZOVANJE - DJEČJI VRTIĆ	ODGOJ I OBRAZOVANJE - AUTOŠKOLA
15	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (KN)	2.648,36	937,50	8.231,60	20.000,00	1.800,00
16	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	350,00	124,35	1.100,00	2.659,42	242,76
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	DA	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	DA	NE	NE	NE
17A	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA PRVI MZ (EUR/m ²) BEZ UKL. PDV-a	4,72	3,05	5,50	4,00	3,13
17B	IZVORNO IZJEDNAČENJE (A)	1,25,42	1,25,42	1,25,42	1,25,42	1,25,42
17C	IZVORNO IZJEDNAČENJE (B)	1,25,42	1,25,42	1,25,42	1,25,42	1,25,42
17D	IZVORNO IZJEDNAČENJE (D)	1,25,42	1,25,42	1,25,42	1,25,42	1,25,42
17E	IZVORNO IZJEDNAČENJE (E)	1,25,42	1,25,42	1,25,42	1,25,42	1,25,42
17F	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	1,25,42	1,25,42	1,25,42	1,25,42	1,25,42
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.2.2021	30.12.2020	9.3.2020	1.1.2022	23.8.2018
19	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	NEODREĐENO	5 GODINA	2,5 GODINE	NEODREĐENO	1 GODINA
20	CJENOVNI BLOK	SESVETSKI KRALJEVEC SJEVER	BLAŽA JURIŠIĆA	BISTRIČKA	KRALJEVEČKI NOVAKI JUG	AVENIJA DUBRAVA
21	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UNESEN

*dzs:

Transakcija br.	
2	nerealno niska cijena
-	nerealno visoka cijena

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 6. stavak 4. podstavak 3. Uredbe; Članak 4. stavak 3. druga rečenica Pravilnika

1	R.BR. NEKRETNINE		1	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA		Z	Z	Z	Z
3	ADRESA		DAČKA 3, GRAD ZAGREB	TRG LOVRE MATAČIĆA 9, GRAD ZAGREB	STUBIČKA ULICA 18/1, GRAD ZAGREB	DUBRAVA 44, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	KATASTAR	2278	7256/5	5894/1	6608
6	K.O.		SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETE	SESVETSKI KRALJEVEC	DUBRAVA, GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		72,00	200,00	665,00	48,00
8	POVRŠINA PP (m ²)		72,00	200,00	665,00	78,00
9	VRSTA PRIPATKA - POVRŠINA (m ²)					
10	GODINA IZGRADNJE		1980	1979	2007	1960
11	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		2	9	2	4
12	ETAŽA (KAT)		PR	PR	VE - PR+1	2,00
13	POLOŽAJ PP		U	N	D	
14	NAMJENA PP		ODGOJ I OBRAZOVANJE - GLAZBENA ŠKOLA	ODGOJ I OBRAZOVANJE - DJEČJI VRTIĆ	ODGOJ I OBRAZOVANJE - DJEČJI VRTIĆ	ODGOJ I OBRAZOVANJE - AUTOŠKOLA
15	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (KN)		2.648,36	8.231,60	20.000,00	1.800,00
16	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)		350,00	1.100,00	2.659,42	242,76
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE
17a	Medijemendatizirani cijena (€)		1,25	1,18	1,00	1,12
17b	Odstupanje od prosjeka (€)		2,90%	20,11%	18,46%	15,55%
17c	Odstupanje od prosjeka (procentno)		0,30	1,78	0,9	0,70
17d	Kodirani odstupanje (procentno)		0,15	1,25	0,92	0,55
18	Indeks cijena za upotrebu bez uključene pdv					
19	Standardno odstupanje (€)			0,45		
20	Pravilno odstupanje (€)					

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA		NAPOMENE
GODINA PROCJENE	2022	=
GODINA IZGRADNJE	2020	
Starost objekta (G):	2 god	
Održivi vijek korištenja OVK:	80 god	
Preostali vijek korištenja (4-3):	78 god	
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito
	C - Stanje zgrade	
	1	1
Odabrani faktor korištenja:	1	
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	2,50%	
Predviđeni ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	98,00%	(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):	78 god	
PRIHODOVNA OBIJEŽJA		NAPOMENE
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA	4,90 €/m ²	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €	
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA ZA TAKVU VRSTU NEKRETNOSTI	2,0-3,0 %	(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	3,00%	
PRILAGODBA KAMATNE STOPE		
- Prema položaju: dobar do vrlo dobar, prosječni rizik: +0.0 %	0,50%	
- Kvaliteta građevine: Prosječna: 0.0 %	0,00%	
- Gospodarska situacija: Naročito loša: do +1.0 %	0,00%	
- Razvojni potencijal: Ne postoji: 0.0 %	0,00%	
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA	3,50%	
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)	12,00%	
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)	80 god	(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)	78 god	
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)	26,62	(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		(Prilog 8. Pravilnika)
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA		NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (12mjxKVPxm).zakup)	67.833,88 €	=12mj*1.152,58 m ² *4,90 €/m ²
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	8.140,07 €	
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG	59.693,81 €	
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)	1.589.049,26 €	
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	0,00 €	
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q ⁿ)	0,00 €	Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €	
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI - PV BEZ PDV-A	1.589.049,26 €	(PV = PGxM+VZ/q ⁿ)
ZAOKRUŽENO	1.589.000,00 €	
JED. CIJENA €/M ² BEZ PDV-A	1.378,65 €	



Zaključak

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost prigradnje osnovne škole na zk.č. 3661/98 k.o. Sesvete novo prihodovnom metodom iznosi 1,589.000,00 € odnosno 11,949.280,00 kn.

IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane investitora i geodetskog vještaka i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procjenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe.

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

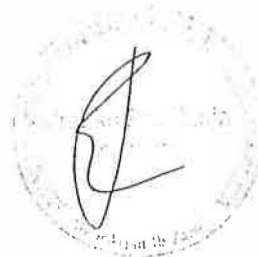
OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će moja imovina.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u moju listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost objiju stranaka.

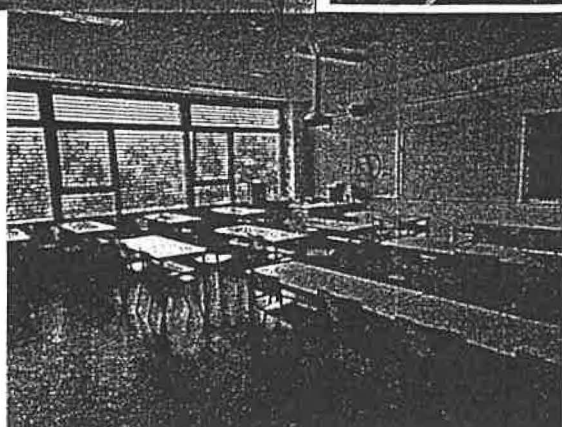
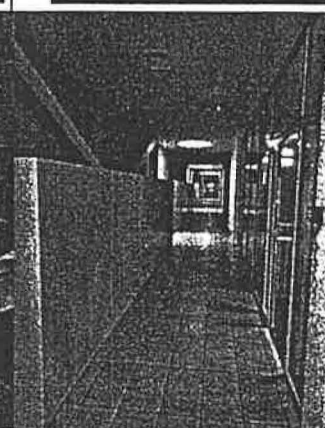
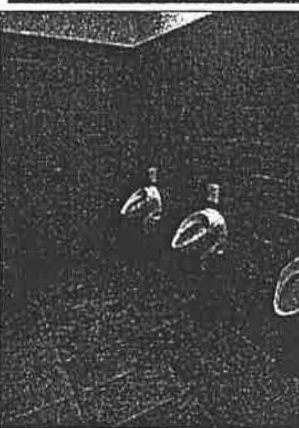
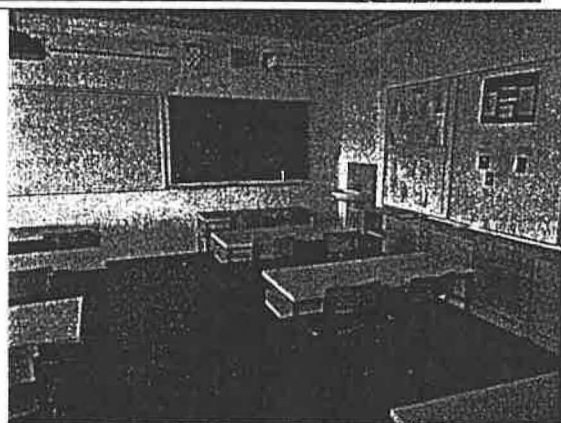
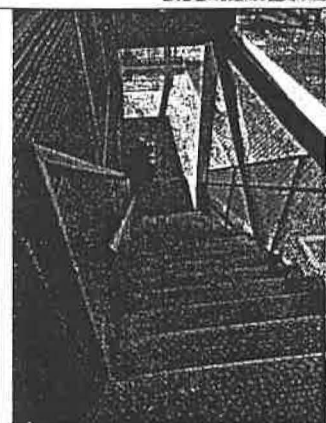
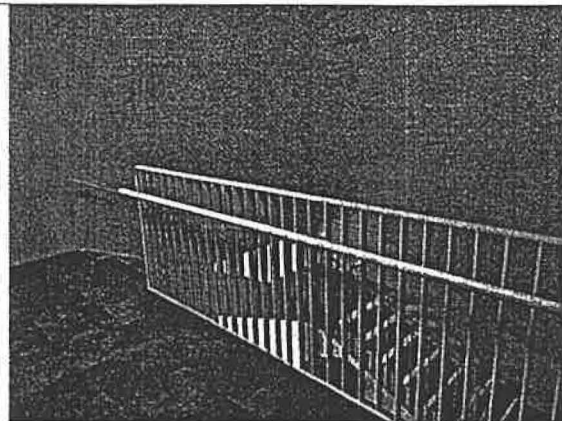
SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

naručitelj	OSNOVNA ŠKOLA JELKOVEC Ul. Dragana Plamenca 1 10360 SESVETE
adresa nekretnine	Ul. Dragana Plamenca 1 10360 SESVETE
opis nekretnine	DOGRADNJA OSNOVNE ŠKOLE
vlasništvo i identifikacija čestica	k.č. 3661/98 k.o. upisana u zk.odjel Sesvete u zk.ul. 48 k.o. Sesvete novo.
datum kakvoće nekretnine	27. lipnja 2022. godine
datum vrednovanja procjene	27. lipnja 2022. godine
svrha procjene	Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI-
pretpostavka procjene	Ponuda na otvorenom tržištu
poštena tržišna vrijednost prigradnje osnovne škole bez uključenog pdv-a iznosi	1,589.000,00 € odnosno 11,949.280,00 kn (prema srednjem tečaju HNB od 27. lipnja 2022. godine)
potvrđuje:	Branko, Preočanin dipl.ing.građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Prilozi

Fotodokumentacija - ostatak





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE
Stanje na dan: 26.06.2022. 22:42

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 48

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-10853/2020
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	3661/98	59	Ulica Dragana Plamenca	13507	
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	54	
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	68	
			DVORIŠTE	7102	
			ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	2075	
			PODZEMNO SKLONIŠTE	347	
			ŠKOLA, SESVETE, ULICA DRAGANA PLAMENCA 1	3861	
			UKUPNO:	13507	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 09.10.2020.g. pod brojem Z-10853/2020	
3.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149. st. 1 Zakona o gradnji (NN 153/03, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se obavijest da je za evidentiranje škole br. 1 u katastarskom operatu priložena Uporabna dozvola Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnjeg odsjeka za graditeljstvo kl. UP/I-361-05/20-001/381; ur br. 251-13-22-1/029-20-7 od 25. 08. 2020.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O., OIB: 85584865987, ZAGREB, SAVSKA CESTA 1	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 26.06.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

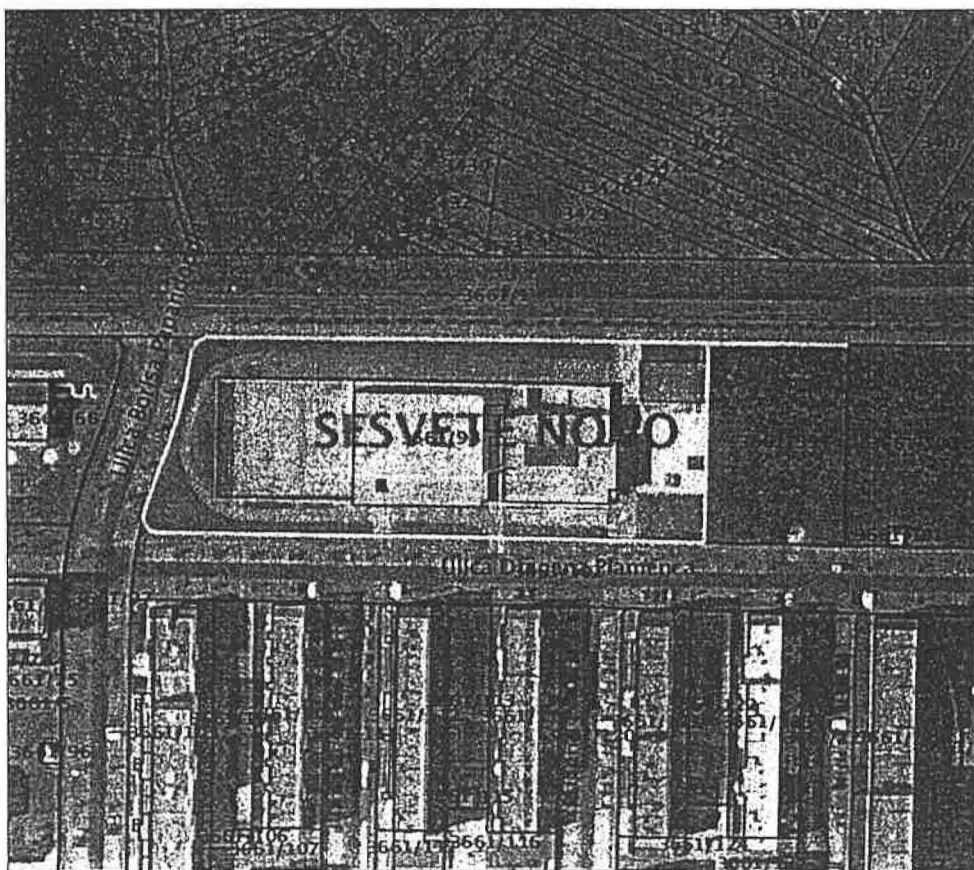
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SESVETE NOVO, 338796
k.č. br.: 3661/99

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 27.06.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET
Odjel za graditeljstvo
Središnji odsjek za graditeljstvo
Trg Stjepana Radića 1

KLASA: UP/I-361-05/20-001/391
URBROJ: 251-13-22-1/029-20-7
Zagreb, 25.08.2020.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, na temelju čl. 99. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) rješavajući po zahtjevu trgovačkog društva ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. (OIB 85584865987) iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 41, za izdavanje uporabne dozvole, izdaje slijedeću:

UPORABNU DOZVOLU

I. Dozvoljava se uporaba rekonstruirane Osnovne škole Jelkovec, nadograđenog 1. kata i 2. kata iznad prostora svlačionica sportske dvorane u prizemlju te spojnog mosta na prvom katu, na k.č. br. 3661/98 k.o. Sesveta, Ulica Dragana Plamenca 1, u Sesvetama, izgrađene prema građevinskoj dozvoli Klasa: UP/I-361-03/18-001/1097; Urbroj: 251-13-22-1/029-18-7 od 30.10.2018. godine.

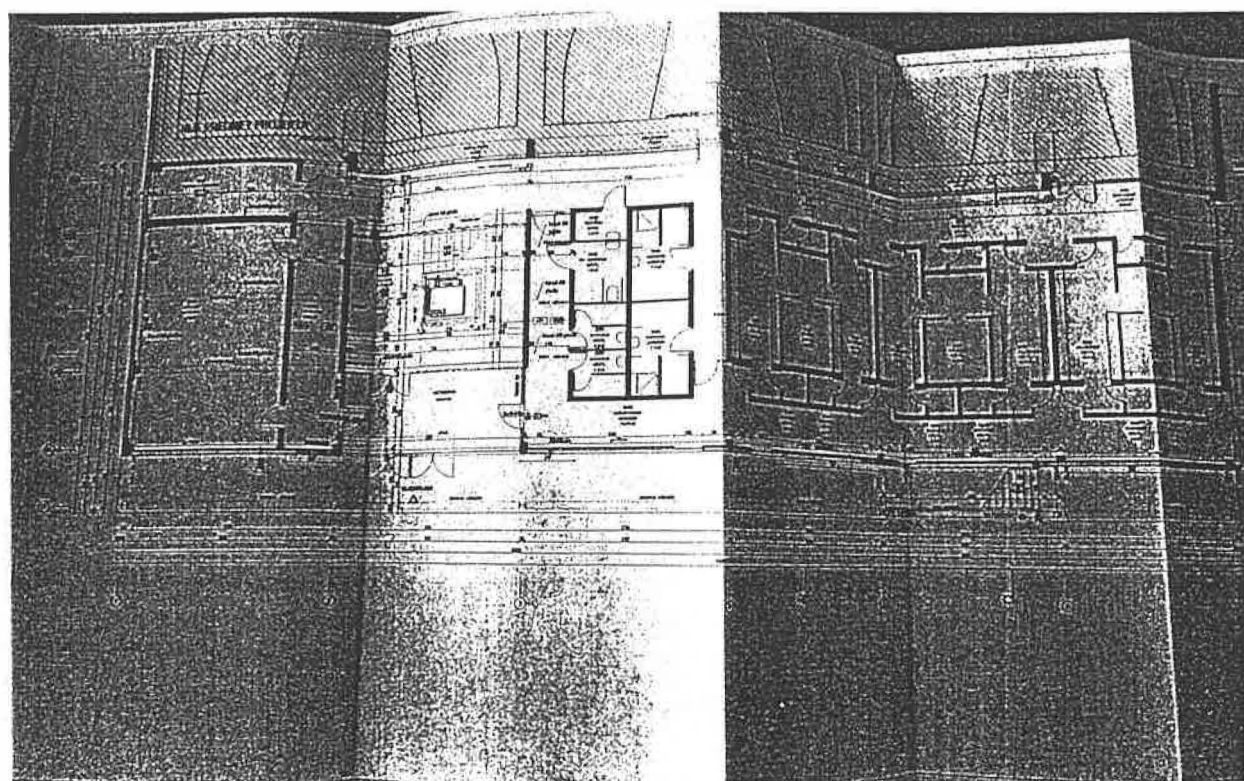
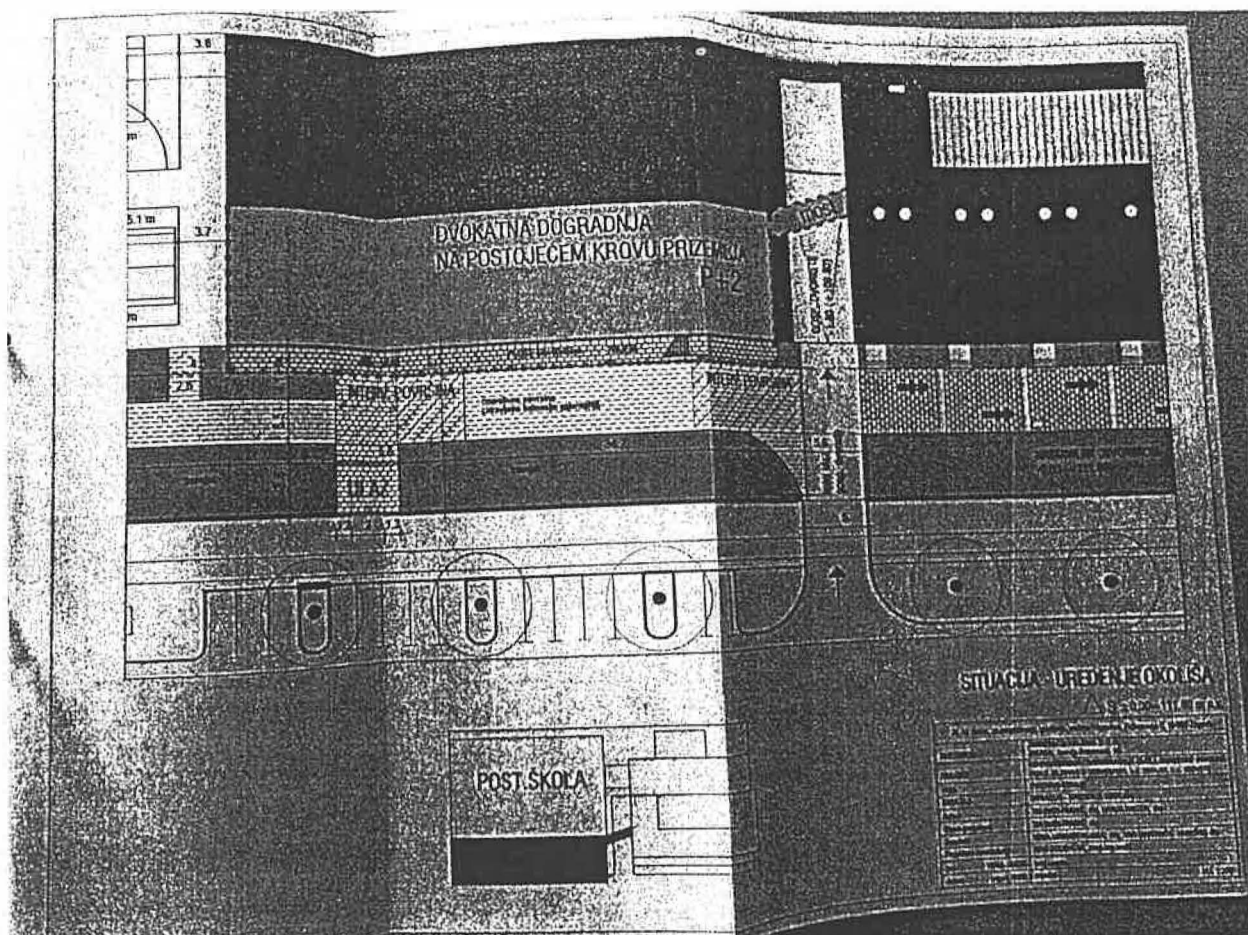
II. Građevina se rabi samo sukladno njezinoj namjeni. Vlasnik građevine dužan je osigurati održavanje građevine tako da se tijekom njezina trajanja očuvaju temeljni zahtjevi za građevinu, a prema uvjetima navedenim u pisanoj izjavi izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine.

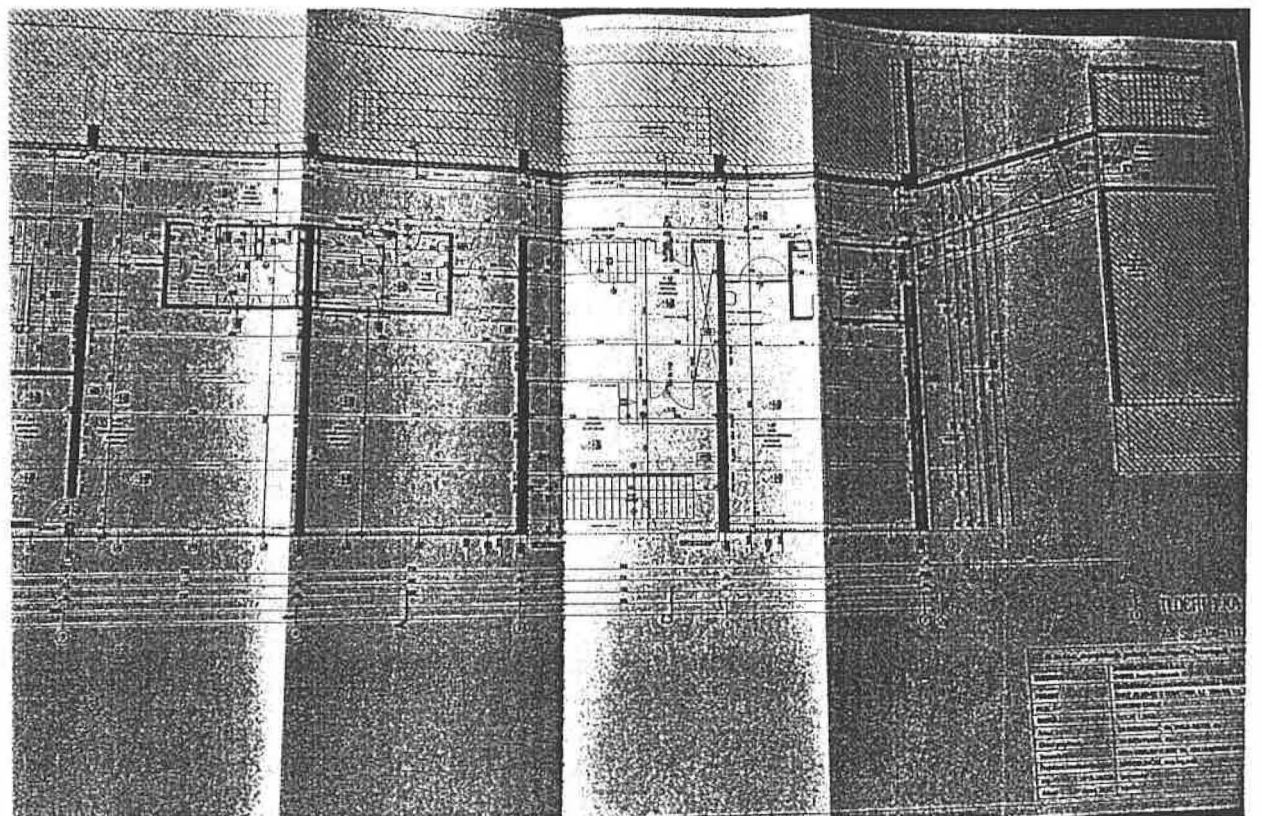
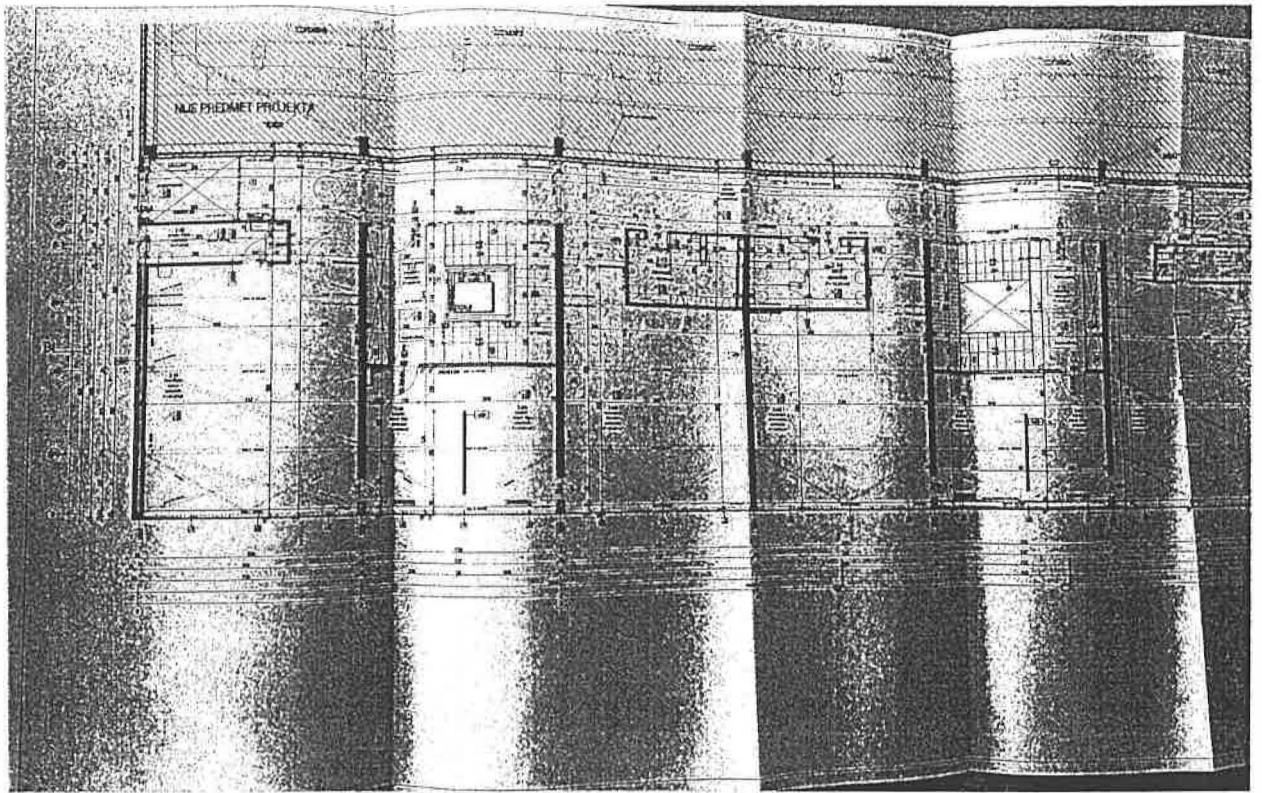
Obrazloženje

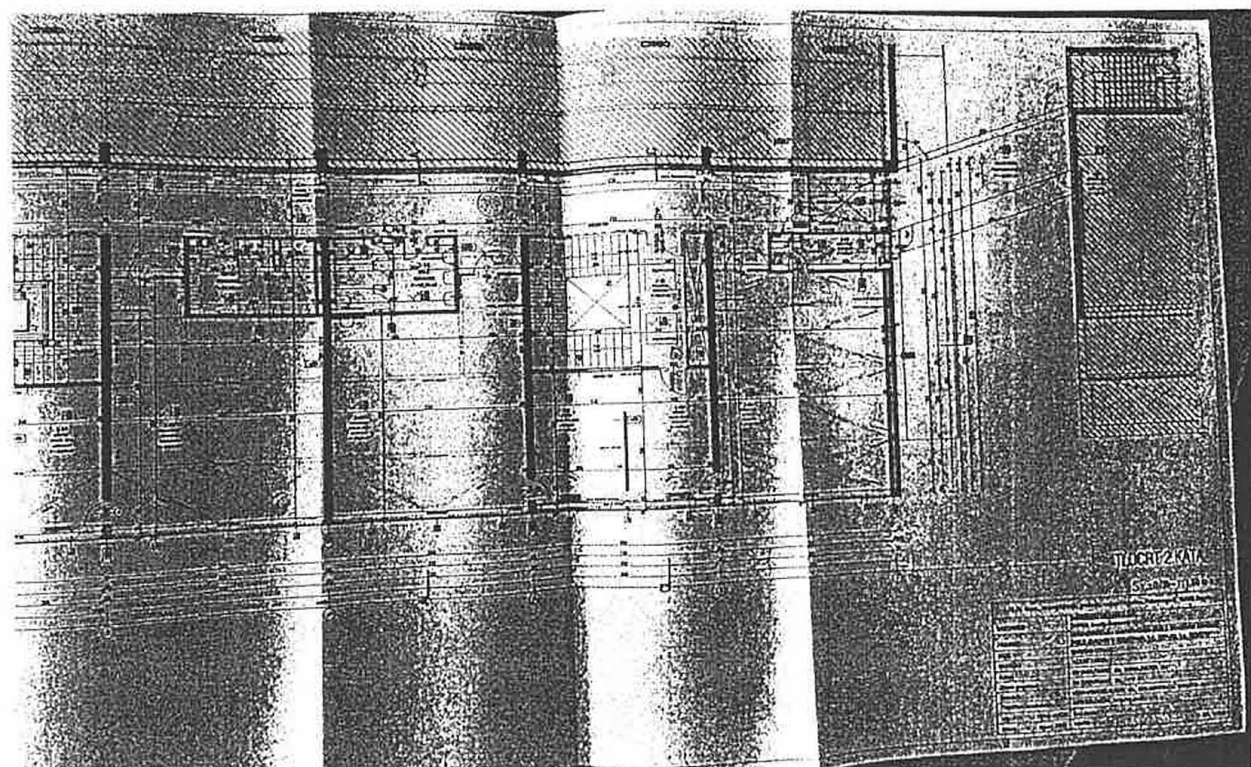
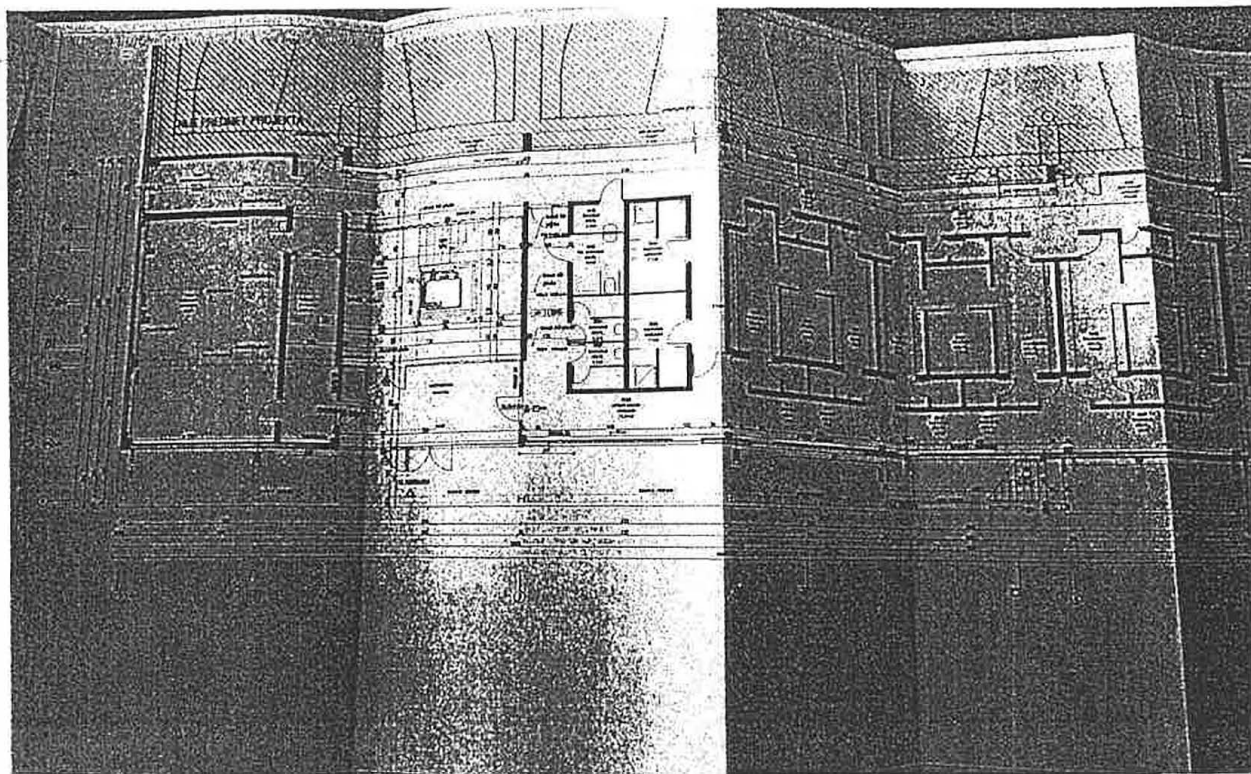
Trgovačko društvo ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. (OIB 85584865987) iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 41, podnijelo je dana 31.07.2020. godine zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za zahvat rekonstrukcije Osnovne škole Jelkovec sa nadogradnjom 1. kata i 2. kata iznad prostora svlačionica sportske dvorane u prizemlju, izgradnja spojnog mosta na prvom katu, na k.č. br. 3661/98 k.o. Sesveta, Ulica Dragana Plamenca 1, u Sesvetama.

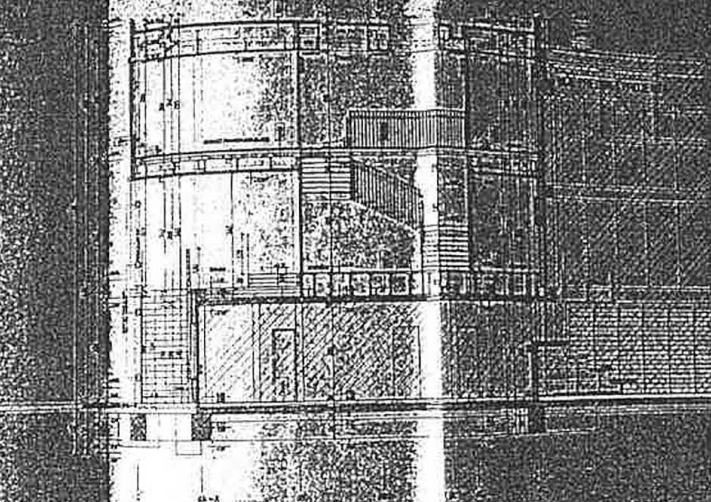
Zahtjev je osnovan:

Uz zahtjev za izdavanje uporabne dozvole investitor je priložio dokumentaciju propisanu čl. 37. Zakona o gradnji, i to: presliku građevinske dozvole Klasa: UP/I-361-03/18-001/1097; Urbroj: 251-13-22-1/029-18-7 od 30.10.2018. godine (pravomoćna 24.11.2018. godine), podatke o sudionicima u gradnji, pisane izjave izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine, završna izvješća nadzornih inženjera o izvedbi građevine, izjavu ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina izgrađena u skladu s geodetskim projektom i energetska certifikat zgrade.

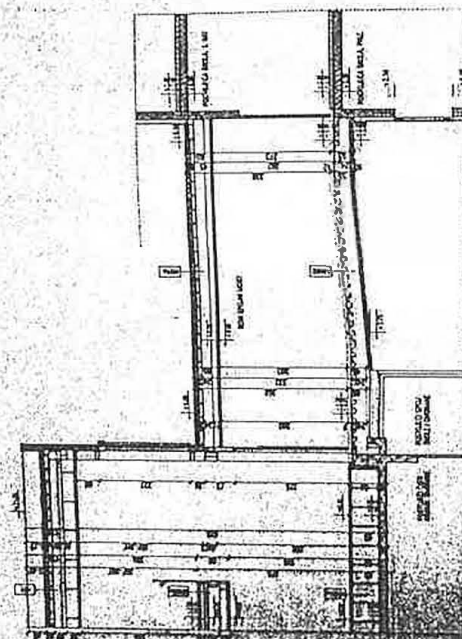






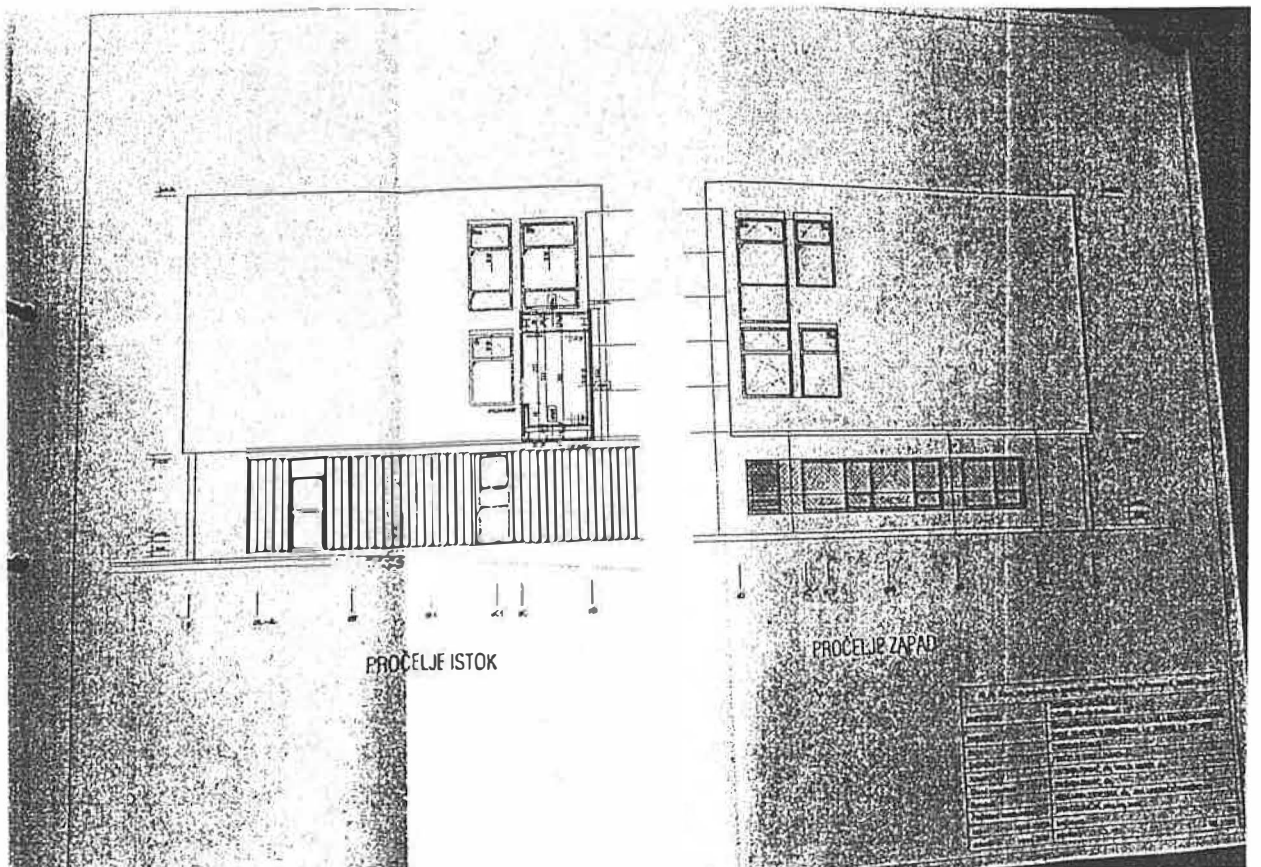
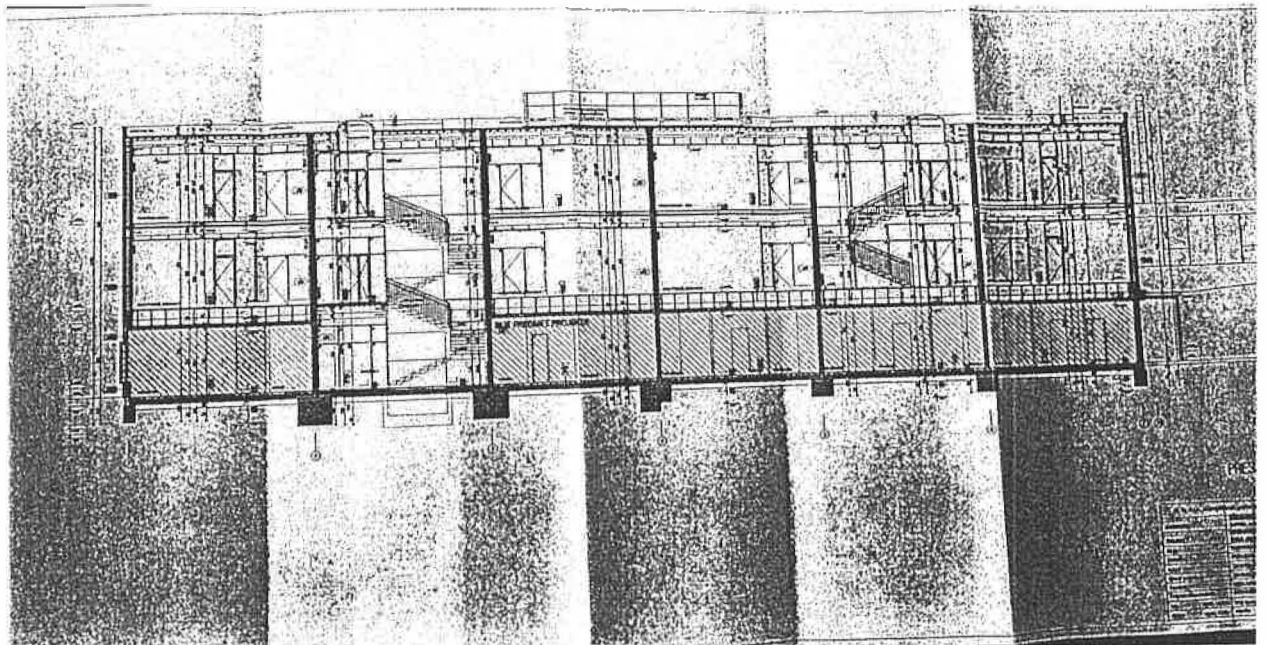


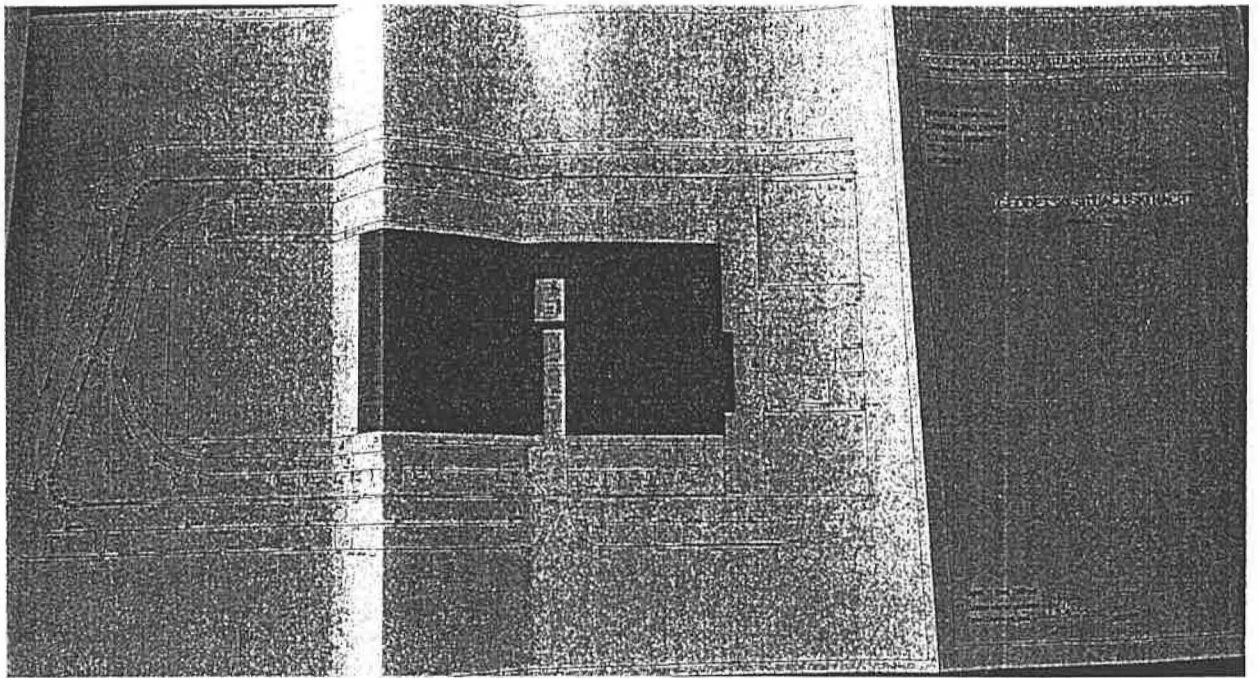
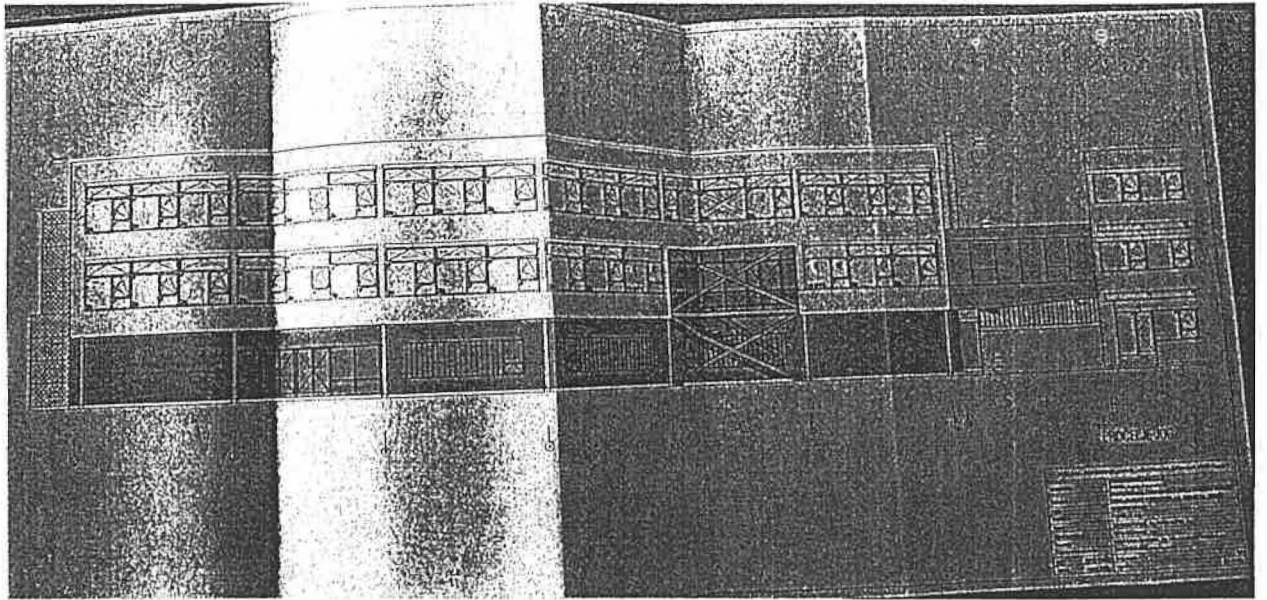
PRESJEK-C



PRESJEK D-D (KROZ SPOJNI MOST)

[illegible]





IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Zatiračilo/a: BRANKO PREOČANIN (15637107480)

ID Izvotka: 33045

1	2	3	4	5	6
1	VRSTA NEKRETNOSTI	1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA	1	2	3	4
3	POSREDAVAC	POSREDAVAC	POSREDAVAC	POSREDAVAC	POSREDAVAC
4	VRSTA NEKRETNOSTI	1	2	3	4
5	K.C.	2278	4176	7714/5	5894/1
6	K.O.	SEVETIŠKI KRALJEVEC	DUBRAVA	SEVETIŠKI KRALJEVEC	DUBRAVA GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA POSREDAVAC (m²)	72	4148	300	865
8	POVRŠINA POSREDAVAC (m²)	72	4148	300	865
9	VRSTA PRIJAVE POSREDAVAC (m²)				
10	POSREDAVAC	1980	1983	1978	2007
11	POSREDAVAC POSREDAVAC	3	5	8	3
12	POSREDAVAC	18	88	18	18
13	POSREDAVAC	11	11	11	11
14	POSREDAVAC	POSREDAVAC POSREDAVAC	POSREDAVAC POSREDAVAC	POSREDAVAC POSREDAVAC	POSREDAVAC POSREDAVAC
15	POSREDAVAC	2.414.16	317.36	8.131.68	70.000.00
16	POSREDAVAC	216.00	124.45	1.106.00	2.414.16
17	POSREDAVAC	18	18	18	18
18	POSREDAVAC	18	18	18	18
19	POSREDAVAC	18	18	18	18
20	POSREDAVAC	18	18	18	18
21	POSREDAVAC	18	18	18	18
22	POSREDAVAC	18	18	18	18
23	POSREDAVAC	18	18	18	18
24	POSREDAVAC	18	18	18	18
25	POSREDAVAC	18	18	18	18
26	POSREDAVAC	18	18	18	18
27	POSREDAVAC	18	18	18	18
28	POSREDAVAC	18	18	18	18
29	POSREDAVAC	18	18	18	18
30	POSREDAVAC	18	18	18	18
31	POSREDAVAC	18	18	18	18
32	POSREDAVAC	18	18	18	18
33	POSREDAVAC	18	18	18	18
34	POSREDAVAC	18	18	18	18
35	POSREDAVAC	18	18	18	18
36	POSREDAVAC	18	18	18	18
37	POSREDAVAC	18	18	18	18
38	POSREDAVAC	18	18	18	18
39	POSREDAVAC	18	18	18	18
40	POSREDAVAC	18	18	18	18
41	POSREDAVAC	18	18	18	18
42	POSREDAVAC	18	18	18	18
43	POSREDAVAC	18	18	18	18
44	POSREDAVAC	18	18	18	18
45	POSREDAVAC	18	18	18	18
46	POSREDAVAC	18	18	18	18
47	POSREDAVAC	18	18	18	18
48	POSREDAVAC	18	18	18	18
49	POSREDAVAC	18	18	18	18
50	POSREDAVAC	18	18	18	18
51	POSREDAVAC	18	18	18	18
52	POSREDAVAC	18	18	18	18
53	POSREDAVAC	18	18	18	18
54	POSREDAVAC	18	18	18	18
55	POSREDAVAC	18	18	18	18
56	POSREDAVAC	18	18	18	18
57	POSREDAVAC	18	18	18	18
58	POSREDAVAC	18	18	18	18
59	POSREDAVAC	18	18	18	18
60	POSREDAVAC	18	18	18	18
61	POSREDAVAC	18	18	18	18
62	POSREDAVAC	18	18	18	18
63	POSREDAVAC	18	18	18	18
64	POSREDAVAC	18	18	18	18
65	POSREDAVAC	18	18	18	18
66	POSREDAVAC	18	18	18	18
67	POSREDAVAC	18	18	18	18
68	POSREDAVAC	18	18	18	18
69	POSREDAVAC	18	18	18	18
70	POSREDAVAC	18	18	18	18
71	POSREDAVAC	18	18	18	18
72	POSREDAVAC	18	18	18	18
73	POSREDAVAC	18	18	18	18
74	POSREDAVAC	18	18	18	18
75	POSREDAVAC	18	18	18	18
76	POSREDAVAC	18	18	18	18
77	POSREDAVAC	18	18	18	18
78	POSREDAVAC	18	18	18	18
79	POSREDAVAC	18	18	18	18
80	POSREDAVAC	18	18	18	18
81	POSREDAVAC	18	18	18	18
82	POSREDAVAC	18	18	18	18
83	POSREDAVAC	18	18	18	18
84	POSREDAVAC	18	18	18	18
85	POSREDAVAC	18	18	18	18
86	POSREDAVAC	18	18	18	18
87	POSREDAVAC	18	18	18	18
88	POSREDAVAC	18	18	18	18
89	POSREDAVAC	18	18	18	18
90	POSREDAVAC	18	18	18	18
91	POSREDAVAC	18	18	18	18
92	POSREDAVAC	18	18	18	18
93	POSREDAVAC	18	18	18	18
94	POSREDAVAC	18	18	18	18
95	POSREDAVAC	18	18	18	18
96	POSREDAVAC	18	18	18	18
97	POSREDAVAC	18	18	18	18
98	POSREDAVAC	18	18	18	18
99	POSREDAVAC	18	18	18	18
100	POSREDAVAC	18	18	18	18

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE

KLASA: 940-01/22-028/424
URBROJ: 251-11-01/22-22-4
Zagreb, 24. lipnja 2022.

BRANKO PREOČANIN
Josipa Kozarca 25
10000 Zagreb

PREDMET: Ulica Dragana Plamenca 1, k.č. 3661/98 k.o. Sesvete novo
izvadak iz ZKC-a, ID 33045
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4. i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - poredbene transakcije za zakup poslovnih prostora u svrhu procjene tržišne vrijednosti nekretnosti na k.č. 3661/98 k.o. Sesvete novo.

Predmetna nekretnost se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Sopnica - Jelkovec. Obilježja nekretnosti navedene u zahtjevu: poslovni prostor površine veće od 200 m², prizemlje i kat, dvorišni, namjena: osnovna škola, obrazovanje i edukacija.

Napominje se da izvadak sadrži zakupe poslovnih prostora u široj okolici predmeta procjene namjene odgoj i obrazovanje, neovisno o površini i etaži.

Za zahtjev za izdavanje izvotka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 200,00 kn prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine", br. 92/21).

S poštovanjem



91

Ovaj Izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA DRAGE PLAMENCA 1 odnosno na k.č. 3661/98 k.o. 555VETE NOVO, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjelovnom bloku SOPNICA - JELKOVEC.

S osobnim podatcima iz ovoga izvataka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podaci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R) su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Možda Zahtjev, Izvatak i Obavijest iz eNekretnina poranjaju se za poizrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

ZAGREB, 24.6.2022.

0006R10/0008R14

[illegible]



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

Broj: 4 Su-287/2021
Zagreb, 23. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Branka Preočanina, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Branko Preočanin (OIB 15637107480), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Josipa Kozarca 25, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 4. veljače 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Branka Preočanina za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-1708/16 od 24. siječnja 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudske vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



NARUCITELJ

OSNOVNA ŠKOLA JELKOVEC
UL. DRAGANA PLAMENCA 1
10360 SESVETE

PREDMET

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
NEKRETNOSTI - DOPUNA

NEKRETNOST
tip

DOGRADNJA OSNOVNE ŠKOLE

adresa

z.k.č. 3661/98 k.o. SESVETE NOVO ,
Ul. Dragana Plamenca 1
10360 SESVETE



IZRAĐIO

Branko Preočanin, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu
nekretnina



DAN KAKVOCE
NEKRETNOSTI

01. prosinca 2022. godine

DAN PREDNOVANJA
PROCJENE

01. prosinca 2022. godine

**REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
OSNOVNA ŠKOLA JELKOVEC**

KLASA: 602-02/22-25/98
URBROJ: 251-508-01-22-02

Sesvete, 19.12.2022.

POTVRDA

kojom se potvrđuje da je ravnateljica Osnovne škole Jelkovec Ljiljana Lepan Babić predala predstavniku Gradskog ureda za obrazovanje, kulturu i sport nadopunu elaborata g. Branka Preočanina, dipl.ing.građ., stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnine dana 19.12.2022., sukladno dopisu Gradskog ureda za obrazovanje, kulturu i sport od 11. studenog 2022. godine.


Ravnateljica
Ljiljana Lepan Babić, prof.

Gradski ured za obrazovanje, kulturu i sport:

1.	UVOD
1.1.	ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA NEKRETNINE
1.1.1.	Uputa
1.1.2.	Očevid lokacije
1.1.3.	Popis propisa i literature
2.	NEKRETNINA
	Opis nekretnine
2.1.	OPISNE INFORMACIJE
2.1.1.	Opis lokacije i okoliša
2.1.2.	Očevid - tehnički opis
2.2.	ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI
2.2.1.	Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
2.2.2.	Potencijal lokacije
3.	PROCJENA
3.1.	METODOLOGIJA PROCJENE
3.1.1.	Poredbena metoda
3.2.	OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE
3.3.	PROCJENA PRIHODOVNOM METODOM
3.3.1.	Pretpostavke procjene
3.3.2.	Ulazni parametri za izračun
3.3.3.	Izračun
3.4.	Zaključak
4.	IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI
5.	SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA
6.	PRILOZI
1.1.	ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA NEKRETNINE

Nakon izrade osnovne procjene 27.06.2022. i napomene naručitelja da se uzme u obzir širi opseg zakupa nekretnina (a koje su slične predmetnoj nekretnini u pogledu površine i vrste nekretnine) pristupio sam izradi dopune procjemenog elaborata za dogradnju osnovne škole Jelkovec u Sesvetama, Ul. Dragana Plamenca 1, a na z.k.č. 3661/98 k.o. Sesvete novo. Izvršio sam očevid na terenu i prikupio potrebne informacije potrebne za izradu analize i elaborata.

1.1.1. Uputa

Istraživanje koje sam proveo da bi dao svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi "TRŽIŠNU VRIJEDNOST", odnosno procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na

dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 01. prosinca 2022. godine koji je isti kao dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu. Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 01. prosinca 2022. godine koji je iznosio 1 EUR = 7,55 kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

1.1.2 Očevid lokacije:

Očevid na terenu obavljen je 21.06.2022. godine uz prisustvo naručitelja.

1.1.3. Popis propisa i literature:

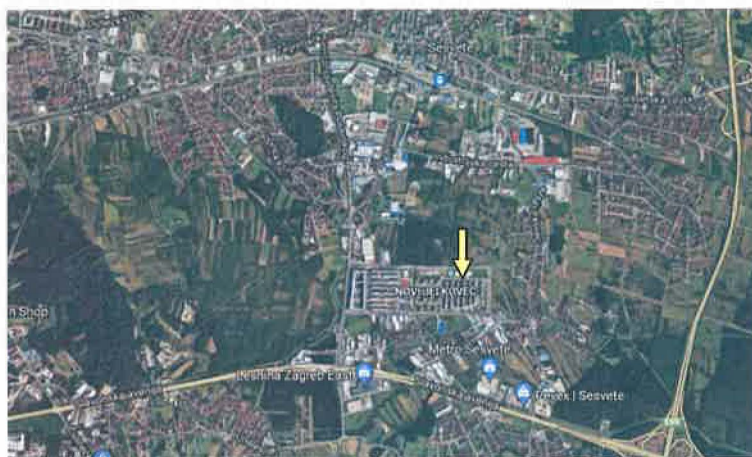
Popis:

- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 41/15, 75/15, 112/17)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske"
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima - (NN br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Zakon o gradnji („NN“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju - („NN“ 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke

2. NEKRETNINA

Opis nekretnine

Predmetom dopune procjene je dogradnja osnovne škole Jelkovec u Sesvetama (u Zagrebu), Ul. Dragana Plamenca 1, a na zk.č. 3661/98 k.o. Sesvete novo. Predmetna nekretnina je smještena u istočnom dijelu grada, cca 1,00 km južno od centra Sesveta i 10,50 km istočno od centra grada Zagreba.



2.1. OPISNE INFORMACIJE

2.1.1. Identifikacija nekretnina

Predmetna nekretnina nalazi se na z.k.č. 3661/98 i upisana je u zk.ul. 48 k.o. Sesvete novo, kojoj odgovara k.č. 3661/98 upisana u posj.list. 48 k.o. Sesvete novo.

- Stanje u zemljišnim knjigama usklađeno je sa stanjem u katastru i na terenu u pogledu ukupne površine i u pogledu nomenklature čestice.



2.1.2. Opis lokacije i okoliša

Dogradnja osnovne škole smještena je u istočnom dijelu grada, u naselju Jelkovec u Sevetama. Zgrada ima pristup sa južne strane, sa k.č. 3661/102 k.o. Sesvete novo, i u naravi je to ulica Dragana Plamenca. Preko istoimene ulice nekretnina je povezana sa svim bitnijim lokacijama u Sesvetama te gradu Zagrebu i izvan njega. U okolnoj izgradnji pretežito dominira kolektivna stambena i stambeno - poslovna izgradnja. Riječ je o prosječno dobroj lokaciji za poslovne nekretnine. Parkiranje je riješeno na javnom parking u ulici ispred zgrade.

2.1.3. Očevid - Tehnički opis

Dogradnja osnovne škole sastoji se od tri etaže- prizemlja i 2 kata iznad. Etaže su međusobno povezane sa dva unutarnja stubišta i dizalom.

Unutar nadogradnje škole su smješteni:

- četiri skupne sobe razredne nastave za produženi boravak na prvom katu
- četiri specijalizirana praktikuma predmetne nastave na drugom katu
- ostali potrebni prostori za funkcioniranje nastave: kabineti, spremišta horizontalne i vertikalne komunikacije i sanitarni čvorovi.

Organizacija prostora je osmišljena kao jednotrakt, radi ograničenih prostornih mogućnosti nadograđenog prostora. Svi primarni prostori su prirodno osvijetljeni s južne strane. Oba stubišta su ujedno i evakuacijska te su požarno odvojena od ostalih prostora škole.

Ukupna zaposjednutost prostora iznosi cca $125 \times 2 = 250$ osoba, od toga 240 učenika/ca i 10 nastavnika/ca. Nadogradnja je spojena toplom vezom s postojećim objektom škole.

U prizemnom dijelu je zatvoren postojeći mali atrij ulaza u dvoranu, u koji je smješteno glavno stubište novog trakta škole. U tu novu primarnu vertikalnu komunikaciju ugrađeno je novo dizalo za nesmetanu komunikaciju za osobe sa smanjenom pokretljivošću.

Trenutno se zgrada koristi kao prigradnja postojeće osnovne škole Jelkovec, a može se i odvojeno koristiti te dati u zakup.

Zgrada dogradnje je kvalitetno uređena, opremljena i održavana. Okoliš zgrade je dijelom asfaltiran te hortikulturno uređen i održavan.

Napomena o legalitetu:

Tekst iz zk. Uloška: ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149. st. 1 Zakona o gradnji (NN 153/03, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se obavijest da je za evidentiranje škole br. 1 u katastarskom operatu priložena Uporabna dozvola Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnjeg odsjeka za graditeljstvo kl. UP/I-361-05/20-001/381; ur.br. 251-13-22-1/029-20-7 od 25. 08. 2020. Zgrada je legalna u prostoru

Za predmetnu nekretninu priložen nam je energetska certifikat - en.razred B.

OPĆENITO

građevinsko zemljište

Dogradnja osnovne škole Jelkovec u
Sesvetama izgrađena je na zk.č. 3661/98
k.o. Sesvete novo
Istočni dio grada Zagreba

lokacija

prometne veze s centrom
grada

javnim ili osobnim prijevozom

opremljenost građevinskog
zemljišta komunalnim

objektima i napravama:

- individualne

potrošnje

I kategorija

- kolektivne
potrošnje

I kategorija

TEHNIČKI OPIS ZGRADE

godina dovršenja 2020. godine

izgradnje

katnost objekta prizemlje i I. te II.kat

konstruktivni elementi

- temelji AB temelji
- nadtemelji Izvedeni, obloženi fasadnim slojevima
- hidroizolacija Izvedena
- nosivi sustav Ab zidovi i čelični okvir
- stropna konstrukcija AB ploča
- krovšte i pokrov Ravni ab krov sa slojevima izolacije ravnog krova
- pregradni zidovi Od gipskartonskih ploča na metalnoj podkonstrukciji
- limarija Izvedena, pocinčana obojana
- fasada Izvedena, metalni sendvič paneli
- seizmičko osiguranje Izvedeno



prozori i vrata

- prozori Jednostruki aluminijski ostakljeni sa izo staklom
- vrata Ulazna aluminijska protuprovalna ostakljena sa izo staklom, unutarnja puna drvena

instalacije

- vodovod Instalacija je izvedena, priključak na gradsku mrežu je izvršen
- kanalizacija Instalacija je izvedena, priključak na gradsku mrežu je izvršen
- električna Instalacija je izvedena, priključak na gradsku mrežu je izvršen
- plin Instalacija je izvedena, priključak zgrade na gradsku mrežu je izvršen
- telefon Instalacija je izvedena, priključak na međumjesnu mrežu je izvršen
- grijanje i hlađenje Unutranje jedinice preko dizalica topline

obrada podova, stropova i zidova

- podovi	Pvc pod, ker. pločice
- stropovi	Grubo i fino gletani i soboslikani, bojani poludisperzivnom bojom
- zidovi	Grubo i fino gletani i soboslikani, bojani poludisperzivnom bojom i dijelom obloženi keramikom
oprema sanitarija	Standardna oprema
visina prostorija	Priz.-2,85 m, I.kat-3,00 m; II.kat-2,95 m
vlažnost	Nije zatečena
održavanje	Prosječno dobro
praktičnost prostora	U skladu sa namjenom
posebne napomene	Zgrada sadrži vatrodojavni sustav, ozvučenje i multimediju, zajednički antenski uređaj, instalaciju centralnog sata

Iskaz korisnih površina; Prema dobivenoj dokumentaciji i izmjerom površina na licu mjesta

BROJ PROSTORIJE	NAZIV PROSTORIJE	KORISNA POVRŠINA	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	
PRIZEMLJE					
0-01	STUBIŠTE	36,60	1,00	36,60	m ²
PRIZEMLJE VANJSKI PROSTORI					
TRIJEK	BET.PL.	19,8	0,10	1,98	m ²
UKUPNO VANJSKI PROSTOR				38,58	m²
PRIZEMLJE UKUPNO NETTO				38,58	m²
1. KAT					
1-01	UČIONICA_RAZREDNA NASTAVA 1	59,30	1,00	59,30	m ²
1-02	SPREMIŠTE DIDAKTIKE	14,40	1,00	14,40	m ²
1-03	KABINET RN1	18,80	1,00	18,80	m ²
1-04	KABINET RN2	18,80	1,00	18,80	m ²
1-05	UČIONICA RAZREDNA NASTAVA 2	58,20	1,00	58,20	m ²
1-06	UČIONICA RAZREDNA NASTAVA 3	58,20	1,00	58,20	m ²
1-07	UČIONICA RAZREDNA NASTAVA 4	58,20	1,00	58,20	m ²
1-08	KABINET	12,90	1,00	12,90	m ²
1-09	HODNIK	110,80	1,00	110,80	m ²
1-10	STUBIŠTE 1	34,40	1,00	34,40	m ²
1-11	WC-M	12,10	1,00	12,10	m ²
1-12	WC-Ž	12,10	1,00	12,10	m ²
1-13	STUBIŠTE 2	37,00	1,00	37,00	m ²
1-14	SPOJNI MOST	19,30	1,00	19,30	m ²
1-15	PROST. ZA ODMOR	8,40	1,00	8,40	m ²
UKUPNO 1. KAT				532,90	m²
KAT VANJSKI PROSTORI					
TERASA		21,00	0,50	10,50	m ²
UKUPNO VANJSKI PROSTOR				10,50	m²
2. KAT					
2-01	PRAKTIKUM KEMIJA	67,80	1,00	67,80	m ²

2-02	SPREMIŠTE PRAKT.	7,40	1,00	7,40	m ²
2-03	KABINET PRAKT K	18,80	1,00	18,80	m ²
2-04	KABINET PRAKT T	18,80	1,00	18,80	m ²
2-05	PRAKTIKUM TEHNIČKI	58,80	1,00	58,80	m ²
2-06	PRAKTIKUM STRANI JEZIK	58,80	1,00	58,80	m ²
2-07	KABINET PRAKT SJ	18,80	1,00	18,80	m ²
2-08	KABINET PRAKT G	18,80	1,00	18,80	m ²
2-09	PRAKTIKUM GLAZBENI	64,80	1,00	64,80	m ²
2-10	SPREMIŠTE PRAKT.	6,50	1,00	6,50	m ²
2-11	HODNIK	105,10	1,00	105,10	m ²
2-12	STUBIŠTE 1	30,00	1,00	30,00	m ²
2-13	WC-M	12,10	1,00	12,10	m ²
2-14	WC-Ž	12,10	1,00	12,10	m ²
2-15	STUBIŠTE 2	32,40	1,00	32,40	m ²
UKUPNO 2. KAT				570,60	m ²

UKUPNO UNUTARNJI PROSTORI

1.152,58 m²

ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnina na način koji je fizički moguć, isplativ i financijski ostvariv, tj. koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti, a to su: ZAKONSKA DOPUSTIVOST, FIZIČKA MOGUĆNOST, FINANCIJSKA OSTVARIVOST, MAKSIMALNA PROFITABILNOST.

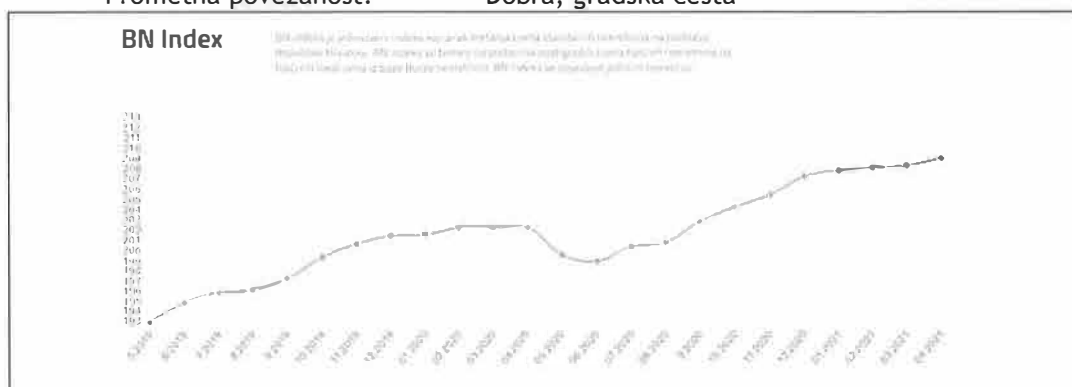
Obzirom na mogućnosti korištenja ovdje navedene nekretnine, smatramo da je korištenje za obrazovno-poslovnu namjenu optimalno.

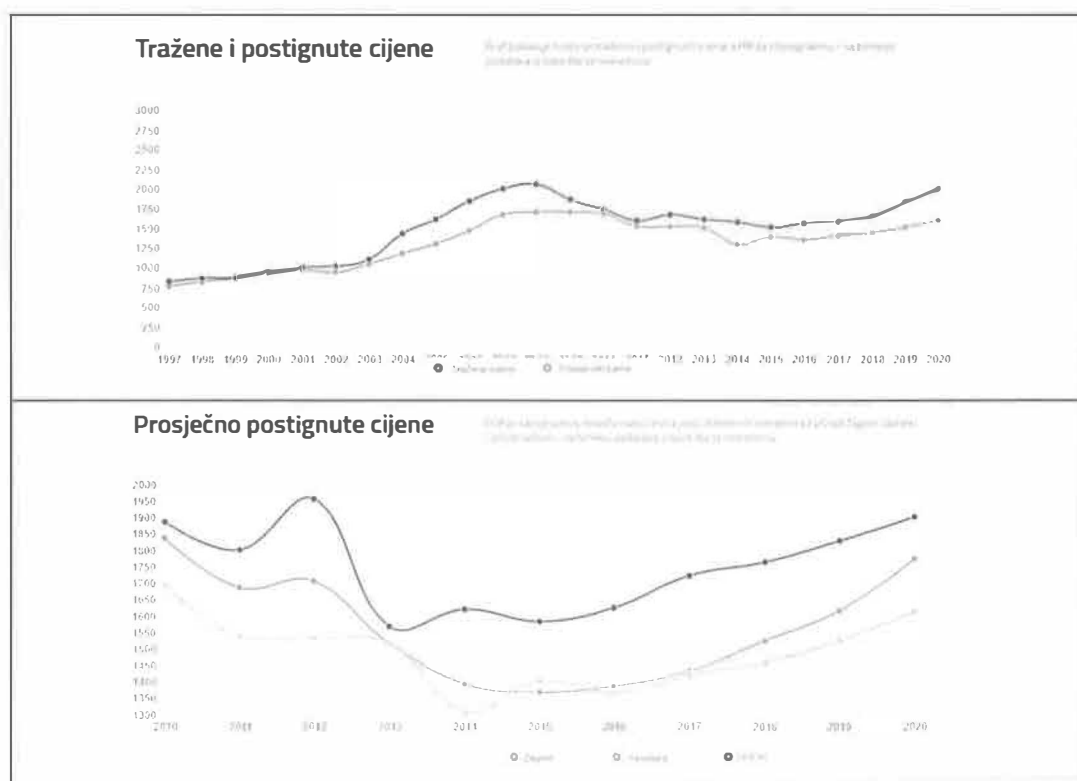
2.2.1.

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina -

Gospodarski i demografski prikaz

Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,28 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 780.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 0,5%
Inflacija:	- 0,5 %
Stopa nezaposlenosti:	19,6 %
Valuta:	Kuna (100 Lipa)
Grad:	Zagreb, Sesvete-Jelkovec
Broj stanovnika:	-
Površina:	- km ²
Gustoća populacije:	- stanovnika / km ²
Prometna povezanost:	Dobra, gradska cesta





Iskorištenost površine	U skladu s namjenom
Alternativna namjena	Poslovna, privatna škola
Iznajmljivost	Prosječno dobra- ukoliko se izdvoji izvan postojeće škole
Utrživost	Prosječno dobra- ukoliko se izdvoji izvan postojeće škole
Pozitivna svojstva	Mikrolokacija
Negativna svojstva	-
Rizik zagađenja iz okoliša	prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji rizik zagađenja iz okoliša, a istraživanja i studije o okolišu koje bi tvrdile suprotno za potrebe ovog elaborata nisu provedene.

PROCJENA

METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena se izrađuje sukladno "Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina" (nn 78/15) čl. 24. st.1 i čl. 25. st.1 te pripadajućem " Pravilniku o metodama procjene nekretnina " (nn 105/15) korištenjem prihodovne metode.

Prihodovna metoda

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda

koji se postižu natržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda)
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

3.2 OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Obzirom na dobivene dodatne podatke o realiziranim cijenama zakupa sličnih nekretnina u gradu Zagrebu od Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje odabirem prihodovnu metodu kao mjerodavnu za predmetnu nekretninu za izračun vrijednosti, a sve u skladu s Zakonom o procjeni nekretnina (nn 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (nn 105/15).

3.3 PROCJENA PRIHODOVNOM METODOM - prigodnja osnovne škole

3.3.2 Ulazni parametri za izračun

PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA (KLASA: 940-01/22-028/424 URBROJ: 251-11-01/22-22-3) - članak 69. i 70. Zakona										
1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	VISTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	ULICA GJURE ŠABRA 4, GRAD ZAGREB	DONJESVETICE 127, GRAD ZAGREB	SIGET 18C, GRAD ZAGREB	ULICA IOVKA BUDANA 1, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA FILIPOVIĆA 22D, GRAD ZAGREB	GARICGRADSKA ULIKA 18, GRAD ZAGREB	SIGET 18C, GRAD ZAGREB	AVENIJA DUBROVNIK 10, GRAD ZAGREB	ULICA FLORIJANA ANDRAŠEĆA 18, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	2618/1	4084/1	1604	510/16	5053	1240/1	1604	633/10	882/1
6	K.O.	KATASTAR	VRAPČE	PEŠĆENICA	KLARA	PEŠĆENICA	MAKSIMIR	TREŠNJEVKA	KLARA	KLARA
7	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	466,00	2470,4	1129,00	770,00	507,12	1964,62	1129	346	464
8	POVRŠINA PP (m ²)	466,00	2470,4	1129,00	770,00	507,12	1964,62	1129	346	464
9	VRSTA PRIPATKA - POVRŠINA (m ²)	VPM - 0					SP 300 VPM - 0			
10	GODINA IZGRADNJE	1960	1980	1973	1994	1979	2007	1973	1984	1963
11	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	4	3	14	7	3	8	14	5	2
12	ETAŽA (KAT)	PR	VE - PR - 1.K	VE - PR - MK	VE - 1-2	VE - PO-PR - 1-PK	VE - 2-4-5	VE - PR - POLUKAT	1,00	1,00
13	POLOŽAJ PP		U	N					N	
14	NAJMA NA PP	ODGOJ I OBRAZOVANJE ŠKOLA	ODGOJ I OBRAZOVANJE ŠKOLA I DJEČJI VRTIĆ	ODGOJ I OBRAZOVANJE ŠKOLA	ODGOJ I OBRAZOVANJE SREDNJA ŠKOLA	ODGOJ I OBRAZOVANJE ŠKOLA	ODGOJ I OBRAZOVANJE, UREDSKI PROSTOR	URED/ODGOJ I OBRAZOVANJE - ŠKOLA I SVETIŠTE	ODGOJ I OBRAZOVANJE ŠKOLA	ODGOJ I OBRAZOVANJE ŠKOLA
15	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (KN)	19.816,17 kn	136.710,55 kn	67.675,00 kn	33.971,18 kn	28.750,00 kn	133.865,40 kn	52.974,37	18.700,98	27.801,63
16	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	2.621,25 EUR	18.528,00 EUR	8.289,64 EUR	5.000,00 EUR	3.831,67 EUR	17.681,58 EUR	7.056,25	2.491,20	3.712,00
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	NE
17a	UKLJUČEN PDV	DA	DA	DA	DA	DA	NE	DA	DA	NE
17a	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA PDV-OM (EUR/m ²) BEZ UKLJ. PDV-A	4,30	6,00	5,87	5,36	6,04	9,00	5,00	5,76	8,08
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	16.4.2019	23.8.2019	21.4.2022	1.3.2021	20.10.2021	7.5.2020	25.10.2021	19.11.2021	01.07.2021
19	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	4 GODINE	5G	5 GODINE	10 GODINA	3 GOD	3G	6 MJESECI	1 GOD	1 GOD
20	CJENOVNI BLOK	KUSTOŠIJA VRAPČECENTAR	FERENŠĆICA	PARK NOVI ZAGREB	URU SVETICE	LAŠĆINA	ZAGREPCANKA CIBONA	PARK NOVI ZAGREB	SIGET II	ZAGREPCANKA CIBONA
21	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjenih poslovnih prostora										
Površina (m ²):		1.152,58								
Položaj:		k.č. 3661/98 k.o. SESVETE NOVO								
Dan vrednovanja:		1.12.2022. godine								

1.3.3 Izračun

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)										
Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. odstavak 1. Zakona; Članak 11. 7. Pravilnika "GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" -										
Članak 4. stavak 3. prva rečenica i pravilnika										
1	R. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	ULICA GJURE SZABA 4, GRAD ZAGREB	DOKUJSVETICE 127, GRAD ZAGREB	SIGET 18C, GRAD ZAGREB	ULICA DIVKA BUDAKA 1, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA FILIPOVIĆA 72D, GRAD ZAGREB	GARIČGRADSKA ULICA 18, GRAD ZAGREB	SIGET 18C, GRAD ZAGREB	AVENIJA DUBROVNIK 10, GRAD ZAGREB	ULICA FLORIJANA ANDRAŠEĆA 18, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K. Č.	2618/1	4084/1	1604,00	510/16	5053,00	1240/1	1604,00	633/10	882/1
6	K. O.	VRAPČE	PEŠČENICA	KLARA	PEŠČENICA	MAKSIMIR	TREŠNJEVKA	KLARA	KLARA	TREŠNJEVKA
7	POVRŠINA U PROMETU (m ₂)	466,00	2470,40	1129,00	720,00	507,12	1964,62	1129,00	346,00	464,00
8	POVRŠINA PP (m ₂)	466,00	2470,40	1129,00	720,00	507,12	1964,62	1129,00	346,00	464,00
9	VRSTA PRIPATKA - POVRŠINA (m ₂)	VPM - 0					SP - 100 VPM - 0			
10	GODINA IZGRADNJE	1960,00	1980,00	1973,00	1994,00	1979,00	2007,00	1973,00	1984,00	1963,00
11	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	4,00	3,00	14,00	7,00	3,00	8,00	14,00	5,00	2,00
12	ETAŽA (KAT)	PR	VE - PR+1.K	VE - PR + MK	VE - 1+2	VE - PO+PR+1+PK	VE - 2+4+5	VE - PR+POLUKAT	1,00	1,00
13	POLOŽAJ PP		U	N					N	
14	NAMJENA PP	ODGOJ I OBRAZOVANJE ŠKOLA	ODGOJ I OBRAZOVANJE ŠKOLA I DJEČJI VRTIĆ	ODGOJ I OBRAZOVANJE ŠKOLA	ODGOJ I OBRAZOVANJE SREDNJA ŠKOLA	ODGOJ I OBRAZOVANJE ŠKOLA	ODGOJ I OBRAZOVANJE, UREDSKI PROSTOR	URED/ODGOJ I OBRAZOVANJE ŠKOLA/SVEUČILIŠTE	ODGOJ I OBRAZOVANJE ŠKOLA	ODGOJ I OBRAZOVANJE ŠKOLA
15	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (KN)	19.836,17	136.710,55	62.625,00	37.911,18	28.750,00	133.865,40	52.974,37	18.700,98	27.801,63
16	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	2.621,25	18.528,00	8.289,64	5.000,00	3.831,67	17.681,58	7.056,25	2.491,20	3.712,00
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	NE
17	UKLJUČEN PDV	DA	DA	DA	DA	DA	NE	DA	DA	NE
17a	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA PO m ² (EUR/m ²) BEZ UKLJ. PDV-A	4,50	6,00	5,87	5,56	6,04	9,00	5,00	5,76	8,00
17b*	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodajne (A)	152,55	133,46	175,12	145,43	158,32	142,54	158,32	158,32	154,60
17c*	Bazni indeks na dan vrednovanja 27.06.2022. (B)	175,12	175,12	175,12	175,12	175,12	175,12	175,12	175,12	175,12
17d	Korekcijski faktor = (B)/(A)	1,15	1,31	1,00	1,20	1,11	1,23	1,11	1,11	1,13
17e	Međuvremenski izjednačena cijena	5,17	7,87	5,87	6,69	6,69	11,06	5,53	6,37	9,06
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	16.4.2021	23.8.2019	21.4.2022	1.3.2021	20.10.2021	7.5.2020	25.10.2021	15.11.2021	01.07.2021
19	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	4 GODINE	5G	5 GODINE	10 GODINA	3 GOD	3G	6 MJESECI	1 GOD	1 GOD
20	CJENOVNI BLOK	KUSTOŠIJA VRAPČE CENTAR	FEREŠČICA	PARK NOVI ZAGREB	UPU SVETICE	LAŠČINA	ZAGREPČANKA CIBONA	PARK NOVI ZAGREB	SIGET II	ZAGREPČANKA CIBONA
21	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

*dzs

Transakcija br.	
	nerealno niska cijena
6,9	nerealno visoka cijena

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 6. stavak 4. podstavak 3. Uredbe; Članak 4. stavak 3. druga rečenica
Pravilnika

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	7	8
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	ULICA GJURE SZABA 4, GRAD ZAGREB	DONJE SVETICE 127, GRAD ZAGREB	SIGET 18C, GRAD ZAGREB	ULICA DIMKA BUDAKA 1, GRAD ZAGREB	ULICA NANA FILIPOVIĆA 22D, GRAD ZAGREB	SIGET 18C, GRAD ZAGREB	AVENIJA DUBROVNIK 10, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	KATASTAR	2618/1	4084/1	1604,00	510/16	5053,00	1604,00
6	K.O.		VRAPČE	PEŠČENICA	KLARA	PEŠČENICA	MAKSIMIR	KLARA
7	POVRŠINA U PROMETU (m ₂)		466,00	2470,40	1129,00	720,00	507,12	1129,00
8	POVRŠINA PP (m ₂)		466,00	2470,40	1129,00	720,00	507,12	1129,00
9	VRSTA PRIPATKA - POVRŠINA (m ₂)		VPM - 0					
10	GODINA IZGRADNJE		1960,00	1980,00	1973,00	1994,00	1979,00	1973,00
11	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		4,00	3,00	14,00	7,00	3,00	14,00
12	ETAŽA (KAT)		PR	VE - PR+1,K	VE - PR + MK	VE - 1+2	VE - PO+PR+1+PK	VE - PR+POLUKAT
13	POLOŽAJ PP			U	N			N
14	NAMJENA PP		ODGOJ I OBRAZOVANJE - ŠKOLA	ODGOJ I OBRAZOVANJE - ŠKOLA I DJEČJI VRTIĆ	ODGOJ I OBRAZOVANJE - ŠKOLA	ODGOJ I OBRAZOVANJE - SREDNJA ŠKOLA	ODGOJ I OBRAZOVANJE - ŠKOLA	URED/ODGOJ I OBRAZOVANJE - ŠKOLA/SVEUČILI ŠTE
15	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (KN)		19.836,17	136.710,55	62.625,00	37.911,18	28.750,00	52.974,37
16	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)		2.621,25	18.528,00	8.289,64	5.000,00	3.831,67	7.056,25
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV		DA	DA	DA	DA	DA	DA
17	UKLJUČEN PDV		DA	DA	DA	DA	DA	DA
17a	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA PO m ² (EUR/m ²) BEZ UKLJ. PDV-A		4,50	6,00	5,87	5,56	6,04	5,00
17b*	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)		152,55	133,46	175,12	145,43	158,32	158,32
17c*	Bazni indeks* na dan vrednovanja 27.06.2022. (B)		175,12	175,12	175,12	175,12	175,12	175,12
17d	Korekcijski faktor =(B)/(A)		1,15	1,31	1,00	1,20	1,11	1,11
17e	Međuvremenski izjednačena cijena		5,17	7,87	5,87	6,69	6,69	5,53
18	Prosječna cijena zakupa (€/m ²) bez uključenog pdv-a		6,31					
19	Odstupanje od prosjeka u %		18,17%	-24,71%	6,95%	-5,97%	-5,91%	12,39%
20	Odstupanje od prosjeka apsolutno		1,15	-1,56	0,44	-0,38	-0,37	0,78
21	Standardno odstupanje (±):		1,07					
22	Pravilo dva-sigma (±):		2,14					

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA		NAPOMENE						
GODINA PROCJENE	2022							
GODINA IZGRADNJE	2020							
Starost objekta (G):	2 god							
Održivi vijek korištenja OVK:	80 god							
Preostali vijek korištenja (4-3):	78 god							
FK MATRICA	<table> <tr> <td>A - Lokacija/tržište</td><td>B - Zgrada općenito</td><td>C - Stanje zgrade</td></tr> <tr> <td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr> </table>	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	1	1	1	(Prilog 10. Pravilnika)
A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade						
1	1	1						
Odabrani faktor korištenja:	1							
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	2,50%							
Predviđeni ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	98,00%	(Prilog 10. Pravilnika)						
OOVK (OVK*PoOVK):	78 god							
PRIHODOVNA OBILJEŽJA		NAPOMENE						
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA	6,31 €/m2							
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €							
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA ZA TAKVU VRSTU NEKRETNOSTI	2,0-3,0 %	(Prilog 13. Pravilnika)						
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	2,50%							
PRILAGODBA KAMATNE STOPE								
- Prema položaju: dobar do vrlo dobar, prosječni rizici: +0.0 %	0,50%							
- Kvaliteta građevine: Prosječna: 0.0 %	0,00%							
- Gospodarska situacija: Naročito loša: do +1.0 %	0,00%							
- Razvojni potencijal: Ne postoji: 0.0 %	0,00%							
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA	3,00%							
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)	15%							
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)	80 god	(Prilog 9. Pravilnika)						
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)	78 god							
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)	30,01	(Prilog 14. Pravilnika)						
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$	-	(Prilog 8. Pravilnika)						
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA		NAPOMENE						
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (12mj x KVP x mj. zakup)	87.313,30 €	=12mj*1.152,58 m2*6,316 €/m2						
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	13.097,00 €							
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG	74.216,31 €							
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POŠL. PROSTORA (PG x M)	2.227.231,33 €							
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	0,00 €							
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q^n)	0,00 €	Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir						
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €							
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI - PV BEZ PDV-a-E	2.227.231,33 €	(PV = PG x M + VZ/q^n)						
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI - PV BEZ PDV-a-Kf	16.815.596,54 kn							
ZAOKRUŽENO U KN	16.816.000,00 kn							
ZAOKRUŽENO U €	2.227.284,77 €							
JED.CIJENA KN/M2 BEZ PDV-A	14.589,88							
JED.CIJENA €/M2 BEZ PDV-A	1.932,43							

3.4. Zaključak

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost prigradnje osnovne škole na zk.č. 3661/98 k.o. Sesvete novo prihodovnom metodom iznosi **16,816.000,00 kn** odnosno **2,227.284,77 €**.

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane investitora i geodetskog vještaka i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe.

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će moja imovina.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u moju listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

naručitelj	OSNOVNA ŠKOLA JELKOVEC Ul. Dragana Plamenca 1 10360 SESVETE
adresa nekretnine	Ul. Dragana Plamenca 1 10360 SESVETE
opis nekretnine	DOGRADNJA OSNOVNE ŠKOLE
vlasništvo i identifikacija čestica	k.č. 3661/98 k.o. upisana u zk.odjel Sesvete u zk.ul. 48 k.o. Sesvete novo.
datum kakvoće nekretnine	01. prosinca 2022. godine
datum vrednovanja procjene svrha procjene	01. prosinca 2022. godine Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI- Ponuda na otvorenom tržištu
pretpostavka procjene	
poštena tržišna vrijednost prigradnje osnovne škole bez uključenog pdv-a iznosi	16,816.000,00 kn odnosno kn odnosno 2,227.284,77 €. (prema srednjem tečaju HNB od 01. prosinca 2022. godine)
potvrđuje:	Branko,Preočanin dipl.ing.građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Prilozi

Dopis naručitelja



**REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA OBRAZOVANJE,
SPORT I MLADE**

KLASA: 602-02/20-001/1199
URBROJ: 251-07-44/002-22-7
Zagreb, 11. studenog 2022.

OSNOVNA ŠKOLA JELKOVEC
10360 Sesvete
Dragana Plamenca 1

PREDMET: procjembeni elaborat

Poštovani,

Zagrebačkom Holdingu, Podružnici za upravljanje projektima, Zagreb, Jankomir 25 dostavljen je na prosudbu Elaborat tržišne vrijednosti nekretnine za nadogradnju Osnovne škole Jelkovec, Sesvete, Dragana Plamenca 1, a kojeg je izradio Branko Preočanin, dipl.ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

U dostavljenom osvrtu na navedeni elaborat Zagrebački Holding iznosi primjedbe kako slijedi:

- Nastavno na pregled naših ulaganja za realizaciju dogradnje OŠ Jelkovec ne možemo kao relevantni element prihvatiti dostavljenu nam Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na iznos od 11.949.280,00 kn.
- Mišljenja smo da je bila pogrešna pretpostavka procjenitelja da se elaborat radi za prodaju na otvorenom tržištu te da je potrebno odrediti tržišnu vrijednost. U predmetnom se slučaju radi o školskoj zgradi, koja se ne prodaje uobičajeno na otvorenom tržištu.
- Nadalje, procjenitelj je odredio da se vrijednost nekretnine određuje prihodovnom metodom te je u elaboratu naveo da je ova metoda primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda, a što se nipošto ne odnosi na dogradnju škole. Za dogradnje škole trebalo bi uzimati u obzir ekvivalentne cijene u cijelome gradu.
- Također je u izračunu kao prosječnu vrijednost zakupa građevine odredio iznos od 4.90 eur/m² a što ne korespondira sa stvarnim cijenama koje se postižu na tržištu. Nadalje prihvaćanje ovakve procjene podrazumijeva da se ona odnosi na kupoprodaju nekretnine koja nije u sustavu PDV-a (Grad je oslobođen poreza na promet nekretnina), a obveza Zagrebačkog holdinga d.o.o. za PDV na realizaciji nadogradnje iznosi 4.105.440,63 kn.

- Rješenje problema razlike u vrijednosti moguće je riješiti na način da se izvrši korekcija Procjene na način da se u Procjenu uvrsti tržišna vrijednost mjesečnog najma koja bi dovela do tržišne vrijednosti nekretnine od 17.556.851,89 kn što je iznos ukupnog troška Zagrebačkog holdinga d.o.o. te da se u Procjeni navede da se radi o novoj nekretnini koja je u sustavu PDV-a koji bi onda u ukupnoj cijeni kupnje platio Grad.

Sukladno navedenom Zagrebački Holding Podružnica za upravljanje projektima ljubazno moli Osnovnu školu Jelkovec da zatraži od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina g. Branka Preočanina, da razmotri navedene primjedbe te žurno dostavi dopunu procjemenog elaborata. U tu svrhu vještak može zatražiti potrebne izvatke iz Zbirke kupoprodajnih ugovora od Službe za vrednovanje Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje.

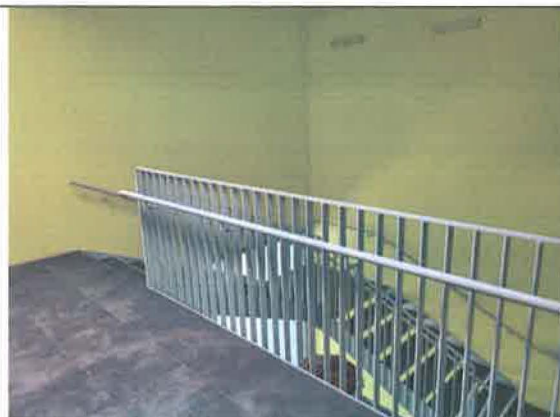
S poštovanjem



O tome obavijest.

-Gradski ured za
upravljanje imovinom i stanovanje
n/p Pročelnice - gđe Zorice Zulić.

Fotodokumentacija - ostatak





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE
Stanje na dan: 26.06.2022. 22:42

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 48

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja Z-10853/2020
Aktivne plombe

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	3661/98	59	Ulica Dragana Plamenca UREĐENO ZEMLJIŠTE UREĐENO ZEMLJIŠTE DVORIŠTE ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU PODZEMNO SKLOVIŠTE ŠKOLA. SESVETE, ULICA DRAGANA PLAMENCA 1	13507 54 68 7102 2075 347 3861	
			UKUPNO:	13507	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 09.10.2020.g. pod brojem Z-10853/2020	
3.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149. st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/03, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se obavijest da je za evidentiranje škole br. 1 u katastarskom operatu priložena Uporabna dozvola Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, Izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnjeg odsjeka za graditeljstvo kl. UP/I-361-05/20-001/381, ur. br. 251-13-22-1/029-20-7 od 25.08.2020.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O., OIB: 85584865987, ZAGREB, SAVSKA CESTA 1	

C Teretovnica

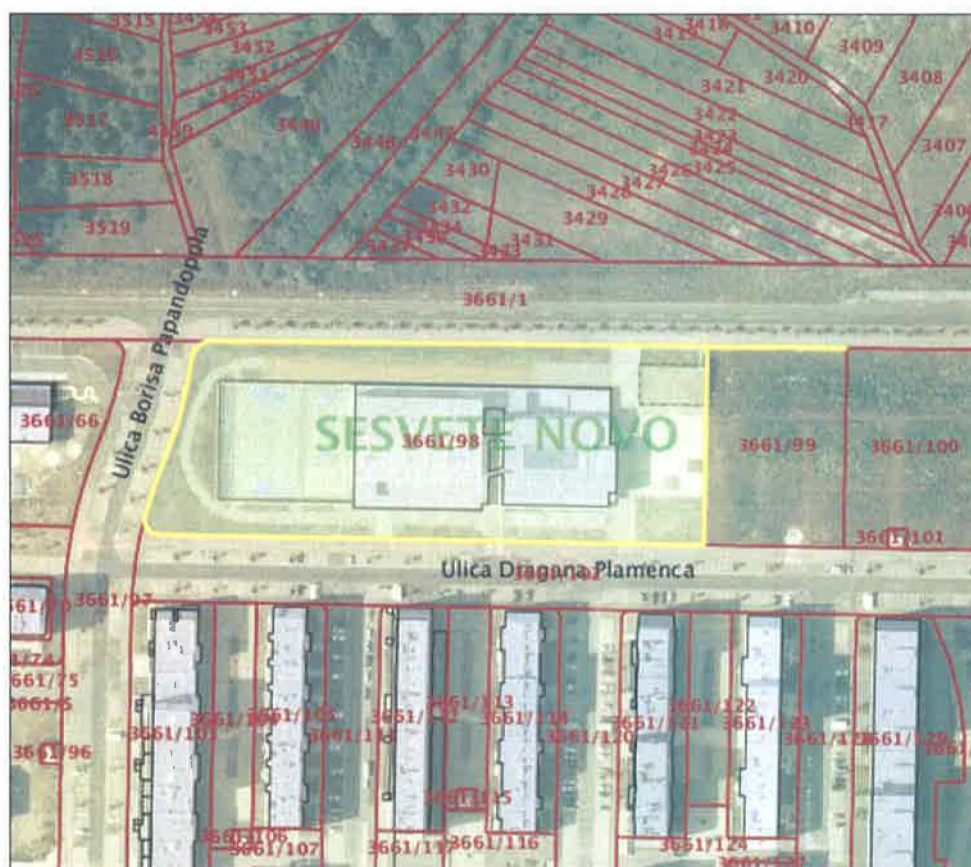
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 26.06.2022.



K o SESVETE NOVO, 338796
k č. br. 3661/98

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 27.06.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
**GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET**
Odjel za graditeljstvo
Središnji odsjek za graditeljstvo
Trg Stjepana Radića 1

KLASA: UP/I-361-05/20-001/381
URBROJ: 251-13-22-1/029-20-7
Zagreb, 25.08.2020

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, na temelju čl. 99. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) rješavajući po zahtjevu trgovačkog društva ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. (OIB 85584865987) iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 41, za izdavanje uporabne dozvole, izdaje slijedeću

UPORABNU DOZVOLU

I Dozvoljava se uporaba rekonstruirane Osnovne škole Jelkovec, nadograđenog 1. kata i 2. kata iznad prostora svlačionica sportske dvorane u prizemlju te spojnog mosta na prvom katu, na k.č. br. 3661/98 k.o. Sesvete, Ulica Dragana Plamenca 1, u Sesvetama, izgrađene prema građevinskoj dozvoli Klasa: UP/I-361-03/18-001/1097; Ubroj: 251-13-22-1/029-18-7 od 30.10.2018. godine.

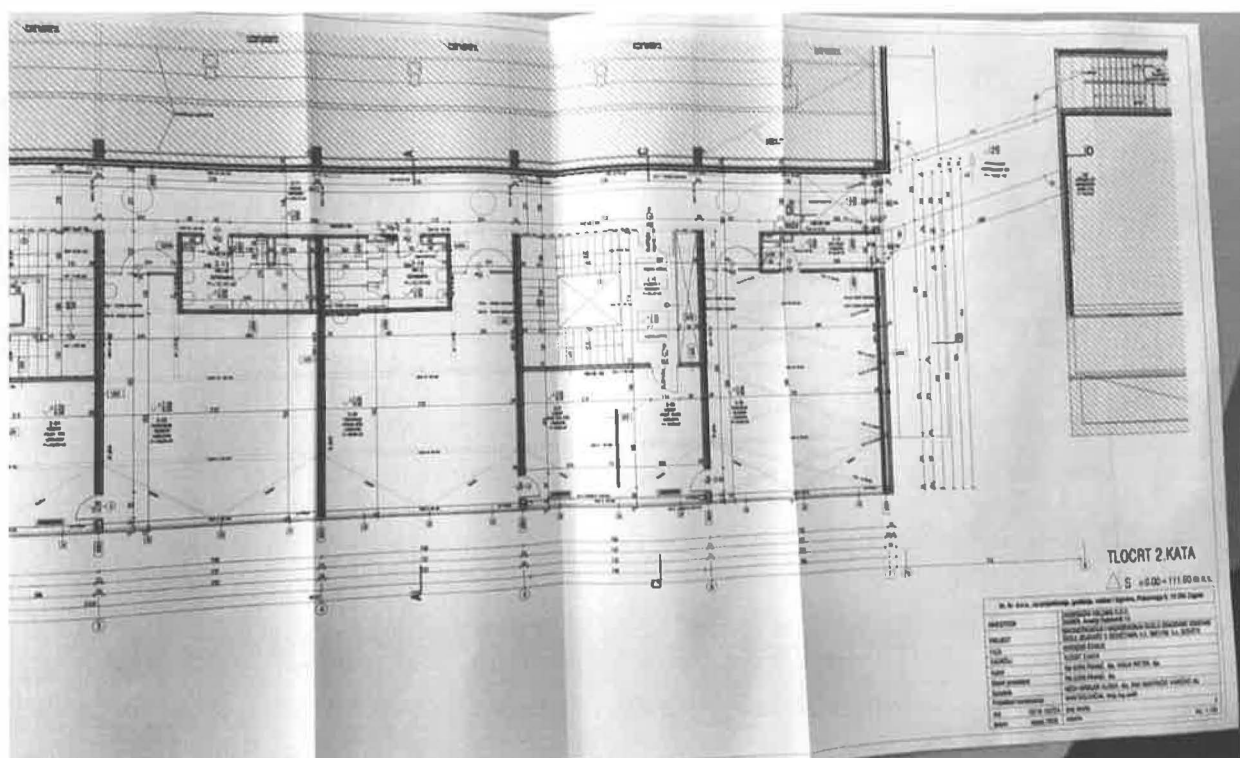
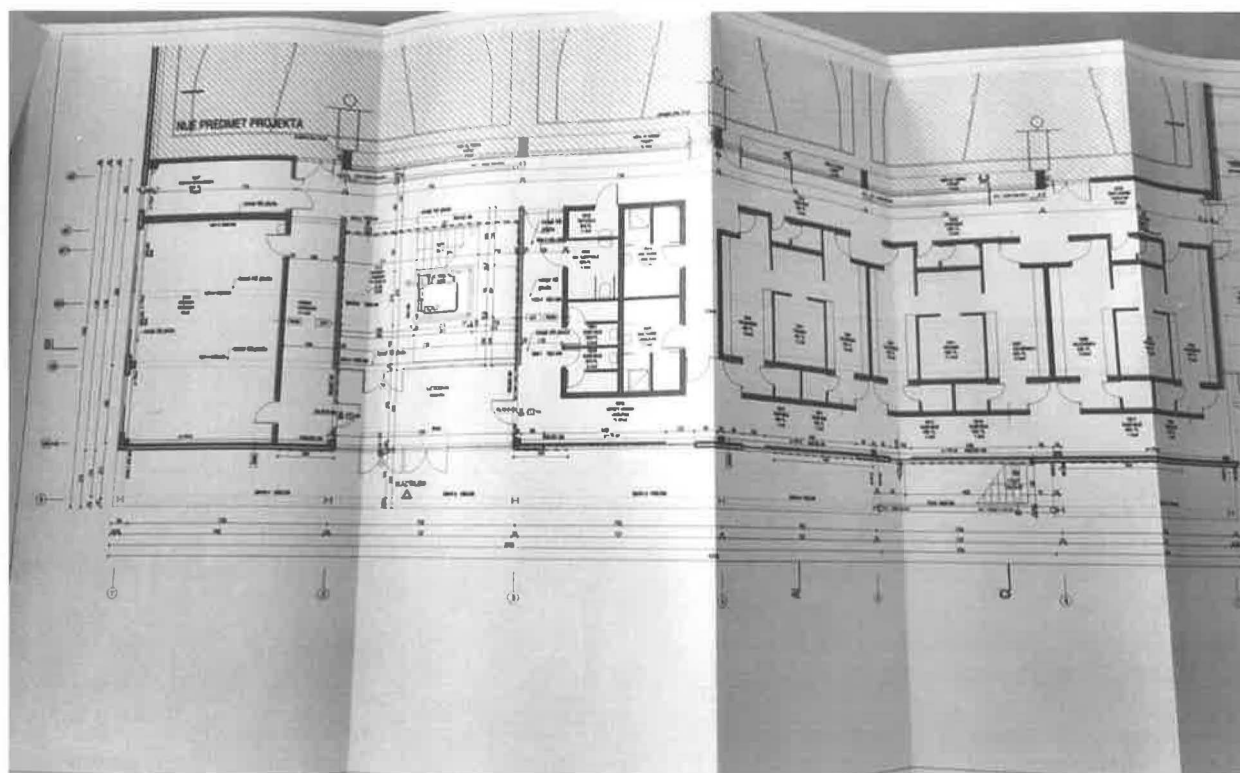
II Građevina se rabi samo sukladno njezinoj namjeni. Vlasnik građevine dužan je osigurati održavanje građevine tako da se tijekom njezina trajanja očuvaju temeljni zahtjevi za građevinu, a prema uvjetima navedenim u pisanoj izjavi izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine.

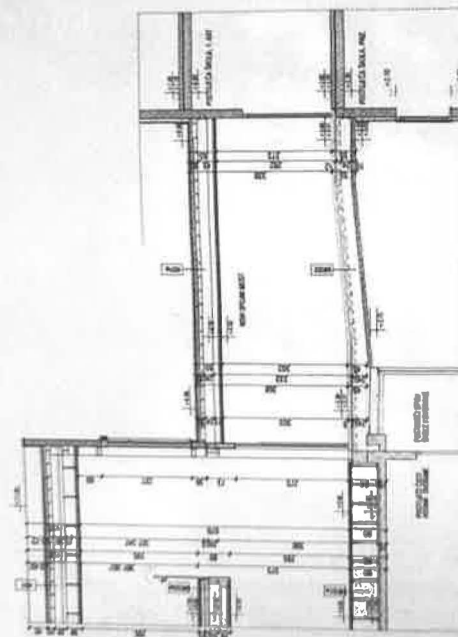
Obrazloženje

Trgovačko društvo ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. (OIB 85584865987) iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 41, podnijelo je dana 31.07.2020. godine zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za zahvat rekonstrukcije Osnovne škole Jelkovec sa nadogradnjom 1. kata i 2. kata iznad prostora svlačionica sportske dvorane u prizemlju, izgradnja spojnog mosta na prvom katu, na k.č. br. 3661/98 k.o. Sesvete, Ulica Dragana Plamenca 1, u Sesvetama.

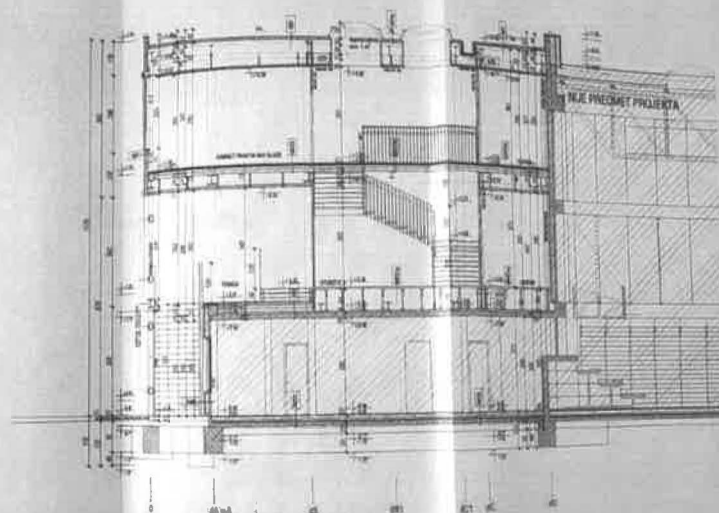
Zahtjev je osnovan.

Uz zahtjev za izdavanje uporabne dozvole investitor je priložio dokumentaciju propisanu čl. 137. Zakona o gradnji i to: presliku građevinske dozvole Klasa: UP/I-361-03/18-001/1097; Ubroj: 251-13-22-1/029-18-7 od 30.10.2018. godine (pravomoćna 24.11.2018. godine), podatke o sudionicima u gradnji, pisane izjave izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine, završna izvješća nadzornih inženjera o izvedbi građevine, izjavu ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina izgrađena u skladu s geodetskim projektom i energetski certifikat zgrade.



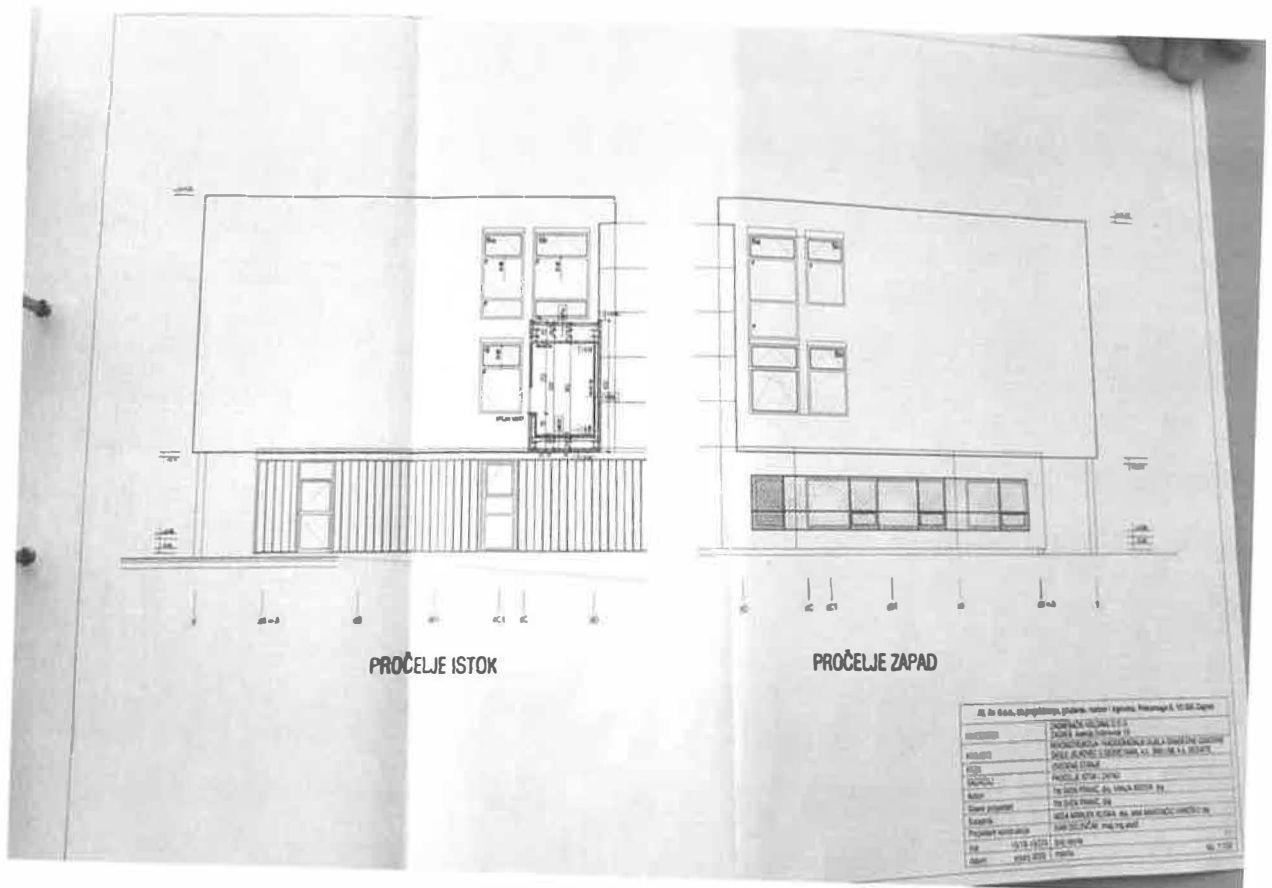
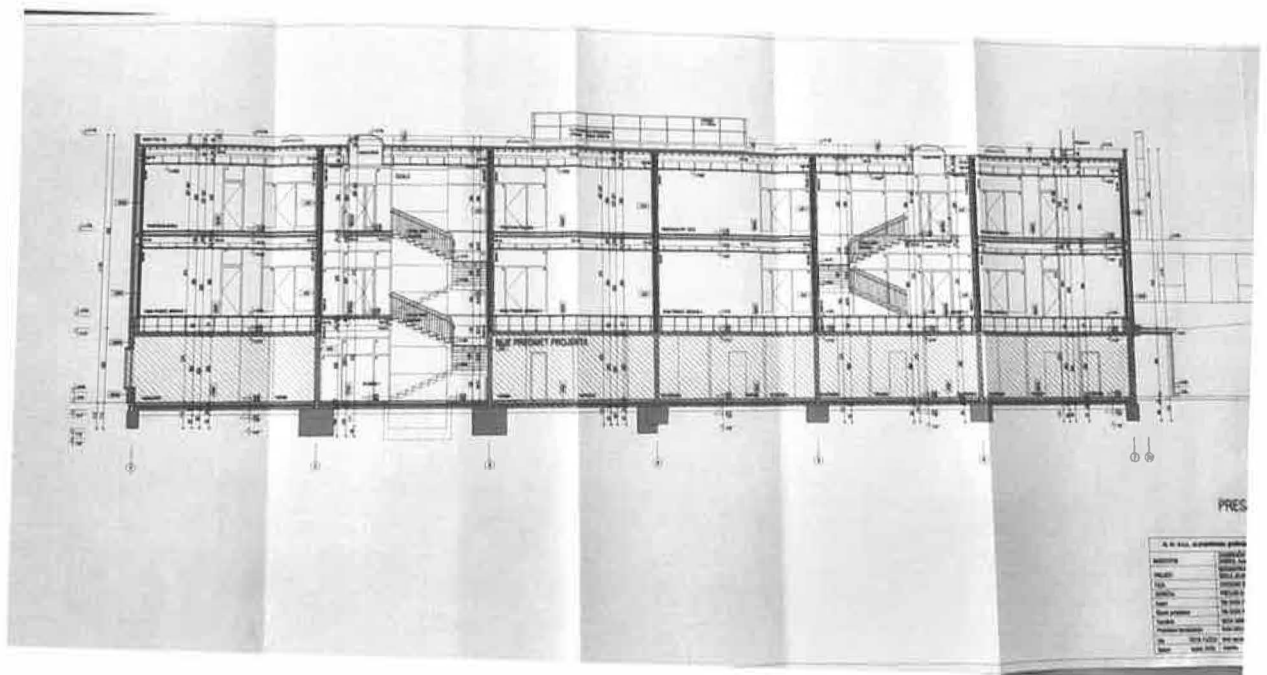


PRESJEK D-D (KROZ SPOJNI MOST)

[illegible]

PRESJEK C-C

[illegible]



REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: BRANKO PREOČANIN (15637107480)

ID Izvatka: 35631

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	2	2	2	2	2	2
3	ADRESA	ULICAGJURE SZABA 4, GRAD ZAGREB	DONJE SVETICE 127, GRAD ZAGREB	SIGET 118C, GRAD ZAGREB	ULICA DIVKA BUDAKA 1, GRAD ZAGREB	ULICAIVANA FLIPOVIČA 220, GRAD ZAGREB	GARIČGRADSKA ULICA 18, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	2618/1	4034/1	1604	510/16	5053	1240/1
6	K.O.	VRAPČE	PEŠČENICA	KLARA	PEŠČENICA	MAKSIMIR	TREŠNJEVKA
	KATASTAR						
7	POVRŠINA U PROMETU (m²)	466	2470,40	1129	720	507,12	1964,62
8	POVRŠINA PP (m²)	466	2470,40	1129	720	507,12	1964,62
9	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m²)	VPM - 0					SP - 100 VPM - 0
10	GODINA IZGRADNJE	1960	1980	1973	1994	1979	2007
11	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADJE	4	3	14	7	3	8
12	ETAŽA (KAT)	PR	VE - PR+1.K	VE - PR + MK	VE - 1+2	VE - PO+PR+1+PK	VE - 2+4+5
13	POLOŽAJ PP		U	N			
14	NAMJENA PP	ODGOJ I OBRAZOVANJE - ŠKOLA	ODGOJ I OBRAZOVANJE - ŠKOLA I DJEČJI VRTIC	ODGOJ I OBRAZOVANJE - ŠKOLA	ODGOJ I OBRAZOVANJE - SREDNJA ŠKOLA	ODGOJ I OBRAZOVANJE - ŠKOLA	ODGOJ I OBRAZOVANJE, UREDSKI PROSTOR
15	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (HON)	19.836,17	136.710,55	62.625,00	37.911,18	28.750,00	133.865,40
16	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	2.621,25	18.528,00	8.289,64	5.000,00	3.831,67	17.681,58
	PODLJEŽJE NAPLATI PDV	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV	DA	DA	DA	DA	DA	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	16.04.2021	23.08.2019	21.04.2022	01.03.2021	20.10.2021	07.05.2020
19	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	4 GODINE	5G	5 GODINE	10 GODINA	3 GOD	3G
20	CIJENOVNI BLOK	KUSTOŠIA VRAPČE CENTAR	FERENČIČKA	PARK NOVI ZAGREB	ULJU SVETICE	LAŠČINA	ZAGREPCANKA - GIBONA
21	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNOSTI	7	8	9
2	VRSTA UGOVORA	2	2	2
3	ADRESA	SIGET 19C, GRAD ZAGREB	AVENIA DUBROVNIK 10, GRAD ZAGREB	ULICA FLORIJANA ANDRIJEŠICA 18, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI	PP	PP	PP
5	K.Č.	1604	633/10	882/1
6	K.O.	KLARA	KLARA	TREŠNJEVKA
7	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1129	346	464
8	POVRŠINA PP (m²)	1129	346	464
9	VRSTA PREMATICA – POVRŠINA (m²)			
10	GODINA OBRADBE	1973	1984	1963
11	BROJ NADZEMNIH ETAJA ZEMANJE	14	5	2
12	ETAJA (KAT)	VE - PR+POLUKAT	1	1
13	POLJEŠAJ PP		N	
14	NAMENA PP	URED/ODGOJ I OBRAZOVANJE - ŠKOLA/SVEUČILIŠTE	ODGOJ I OBRAZOVANJE - ŠKOLA	ODGOJ I OBRAZOVANJE - ŠKOLA
15	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (RON)	52.974,37	18.700,98	27.801,63
16	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	7.056,25	2.491,20	3.712,00
17	PODVIJEŠE MAPLATI POV	DA	DA	NE
	UKLJUČEN POV	DA	DA	NE
18	DATUM SIZIPANJA UGOVORA	25.10.2021	15.11.2021	01.07.2021
19	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	6 MJESEC	1 GODINA	1 GOD
20	CIENOVNI BLOK	PARK NOVI ZAGREB	SIGET II	ZAGREPCANKA CIBIONA
21	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

RED. BROJ NEKRETNOSTI	ADRESA	NAPOМЕНА
1	ULICA GIJURE SZABA 4, GRAD ZAGREB	4 PARKIRNA MJESTA 25 EUR/MJ/PM + PDV; PP ZAKUP 45 EUR/M2+PDV
2	DONJE SVETICE 127, GRAD ZAGREB	ZAKUPLJUJE SE I DIO ZEMLJIŠTA I PARKIRALIŠTA ISPRED ZGRADE
6	GARČIGRAĐSKA ULICA 18, GRAD ZAGREB	OSIM PP ČITIA JE ZAKUPNINA 14.145,26 EUR+PDV U ZAKUPU JE 10 PM, ZAKUPNINA JE 40EUR/PM/MJ+PDV TE SPREMIŠTE (SKLADIŠTE) PDV. 100M2, 5EUR/M2/MJ+PDV
7	SIGET 18C, GRAD ZAGREB	PRIZEMLJE 171,00 M2, POLUKAT 958,00 M2; ROK 6 MJESECI SA MOGUĆNOŠĆU PRODUŽENJA UGOVORA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA DRAGANA PLAMENCA 1 odnosno na k.č. 3661/98 k.o. SESVETE NOVO, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku SOPNICA - JELKOVEC.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/22-028/424

URBROJ: 251-11-01/22-22-7

IZRADIO/IZRADILA:
RUŽA LISAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 29.11.2022.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razliemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MIJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MIJESTO, G – GARAŽA, V – VRT
POLOŽAJ PP: U – ULIČNI, D – DVORIŠNI



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

Broj: 4 Su-287/2021
Zagreb, 23. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Branka Preočanina, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Branko Preočanin (OIB 15637107480), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Josipa Kozarca 25, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 4. veljače 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Branka Preočanina za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-1708/16 od 24. siječnja 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Vodnikova 14

KLASA: 940-01/22-018/44
URBROJ: 251-11-01/023-22-3
Zagreb, 22. prosinca 2022.

ZAPISNIK

44. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 22. prosinca 2022.god. u sobi 108, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, Vodnikova 14.

Započeto u 13:30 sati.

Nazočni:

Za povjerenstvo:

1. Nikica Milas, predsjednik Povjerenstva
2. Nikola Anić, zamjenik predsjednika Povjerenstva
3. Dubravko Ranilović, član Povjerenstva
4. Dubravka Petra Lubin, članica Povjerenstva

Zapisničarka: Morena Far

NOVI ELABORATI:

1. OŠ JELKOVEC (Klasa predmeta: 940-01/22-019/152) – davanje mišljenja o uskladenosti procjembenog elaborata izrađenog u lipnju 2022. i dopune izradene u prosincu 2022. od stalnog sudskog vještaka Branka Preočanina, d.i.g., za zemljište oznake z.k.č. 3661/98 k.o. Sesvete novo, Ulica Dragana Plemenca 1 u Sesvetama(dogradnja osnovne škole).

2. VIO d.o.o., z.k.č. 195/4 k.o. Hrašće (Klasa predmeta: 940-01/22-022/260) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 062/2022 izrađenog u travnju 2022. od stalnog sudskog vještaka Ivana Čevića, d.i.g., za zemljište oznake z.k.č. 195/4 k. Hrašće u postupku izvlaštenja.
3. VIO d.o.o., z.k.č. 1353/52 k.o. Resnik (Klasa predmeta: 940-01/22-022/267) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 116/2022 izrađenog u rujnu 2022. od stalnog sudskog vještaka Ivana Čevića, d.i.g., za zemljište oznake z.k.č. 1353/52 k.o. Resnik, nf. z.k.č. 1353/2 k.o. Resnik u postupku osiguranja dokaza.
4. HORVATOVA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/22-022/278) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 127/2022 izrađenog u listopadu 2022. od stalnog sudskog vještaka Ivana Čevića, d.i.g., za zemljište oznake z.k.č. 2350/7 k. Klara u postupku izvlaštenja (posljedični dobitci/gubitci).
5. Z.k.č. 1977 k.o. Zaprudski otok, prodaja (Klasa predmeta: 940-01/22-019/116) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 03/Z/2022 izrađenog u studenom 2022. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 1977 k.o. Zaprudski otok u svrhu prodaje.
6. SARAJEVSKA CESTA (Klasa predmeta: 940-01/22-022/318) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata izrađenog u studenom 2022. od stalne sudske vještakinje Sanje Loine Matančević, dipl.ing.arh., za zemljište oznake z.k.č. 632/10 k.o. Jakuševac novi u postupku osiguranja dokaza.
7. CROATIA TEHNIČKI PREGLEDI d.o.o. (Klasa predmeta: 940-01/22-019/115) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 01/Z/2022 izrađenog u studenom 2022. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 7241/33 k.o. Sesvete novo, Ulica Ljudevita Posavskog, Sesvete u svrhu prodaje.
8. MARKO USLUGE NEKRETNINE d.o.o. (Klasa predmeta: 940-01/22-019/117) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 02/Z/2022 izrađenog u prosincu 2022. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 3080/1 k.o. Sesvete novo, Resnička ulica, Sesvete u svrhu prodaje.
9. VLAŠKA ULICA 106-108, PP (Klasa predmeta: 940-01/22-019/151) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. TD: GZ-I-V-106-108/2022 izrađenog u prosincu 2022. od stalnog sudskog vještaka Dragutina Dinčića, struč.spec.oec.ing.aedif., za poslovni prostor u Zagrebu na adresi Vlaška ulica 106-108.

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune: LOPUDSKA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/21-021/685) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. Pe-02-08-2022 izradene u listopadu 2022. od tvrtke ADL struktura d.o.o., (Ante Leko, d.i.g.) za zemljište oznake z.k.č. 2473/2 k.o. Trnje u postupku potpunog izvlaštenja.

(negativno mišljenje na 6./2022. sjednici).

2.Točka dopune: CUPOVZ, z.k.č. 741 k.o. Jakuševac - (Klasa predmeta: 940-01/22-022/173) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. V-24-2022 izradene u studenom 2022. od stalnog sudskog vještaka Gorana Rumenovića, d.i.g., za zemljište oznake z.k.č. 741 k.o. Jakuševac, nf. z.k.č. 1012/3 k.o. Jakuševac novi u postupku izvlaštenja.

(negativno mišljenje na 35./2022. sjednici).

3.Točka dopune: Z.K.Č. 2915/6 K.O. KUPINEČKI KRELJEVEC (Klasa predmeta: 940-01/22-019/81) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. 7-8-2022 izradene u prosincu 2022. od stalnog sudskog vještaka Gorana Rukavine, d.i.a., za zemljište oznake z.k.č. 2915/6 k.o. Kupinečki Kraljevec radi prodaje.

(negativno mišljenje na 39./2022. sjednici).

4.Točka dopune: z.k.č. 2604/5k.o. Resnik - (Klasa predmeta: 940-01/22-022/290) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. TD-12/18 izradene u studenom 2022. od stalnog sudskog vještaka Alda Marochinia, d.i.a., za zemljište oznake z.k.č. 2604/5k.o. Resnik

(negativno mišljenje na 30./2018. sjednici).

5.Točka dopune: ŠTRIGINA - (Klasa predmeta: 940-01/22-022/36) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. 21-11-6-NM izradene u rujnu 2022. od stalnog sudskog vještaka Tomislava Truputca, d.i.g., za zemljište oznake z.k.č. 2022/19 k.o. Grad Zagreb, nf. z.k.č. 2022/30 k.o. Grad Zagreb u postupku osiguranja dokaza.

(negativno mišljenje na 15./2022. sjednici).

6.Točke dopuna: BAŠTIJANOVA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/22-022/224) – davanje mišljenja o usklađenosti dopuna procjembenih elaborata izradenih u studenom 2022. od stalnog sudskog vještaka Ivana Čevića, d.i.g., za zemljišta oznake z.č. 1314/3, upisane u zk.ul. 348 k.o. Vrapče u postupku osiguranja dokaza;

1.1. Elaborat br. 284/2/2021 za dio zemljišta površine 31 m².

1.2. Elaborat br. 284/4/2021 za dio zemljišta površine 26 m².

1.3. Elaborat br. 284/5/2021 za dio zemljišta površine 27 m².

1.4. Elaborat br. 284/6/2021 za dio zemljišta površine 23 m².

1.5. Elaborat br. 284/7/2021 za dio zemljišta površine 22 m².

1.6. Elaborat br. 284/8/2021 za dio zemljišta površine 47 m².

- 1.7. Elaborat br. 284/9/2021 za dio zemljišta površine 37 m².
- 1.8. Elaborat br. 284/10/2021 za dio zemljišta površine 34 m².
- 1.9. Elaborat br. 284/11/2021 za dio zemljišta površine 35 m².
- 1.10. Elaborat br. 284/12/2021 za dio zemljišta površine 35 m².
- 1.11. Elaborat br. 284/15/2021 za dio zemljišta površine 26 m².
- 1.12. Elaborat br. 284/16/2021 za dio zemljišta površine 55 m².
- 1.13. Elaborat br. 284/17/2021 za dio zemljišta površine 31 m².
- 1.14. Elaborat br. 284/19/2021 za dio zemljišta površine 19 m².
- 1.15. Elaborat br. 284/20/2021 za dio zemljišta površine 67 m².
- 1.16. Elaborat br. 284/21/2021 za dio zemljišta površine 16 m².

(negativno mišljenje na 32./2022. sjednici).

NOVI ELABORATI: 9 kom.

DOPUNE ELABORATA: 21 kom

Mišljenje Povjerenstva je slijedeće:

NOVI ELABORATI:

Točka 1.

Povjerenstvo prihvća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 2.

Povjerenstvo prihvća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 3.

Povjerenstvo prihvća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 4.

Povjerenstvo prihvća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 5.

Povjerenstvo prihvća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 6.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 7.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 8.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 9.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

DOPUNE ELABORATA:

1. Točka dopune:

Povjerenstvo ne prihvaća dopunu elaborata i ostaje kod mišljenja sa 6./2022. sjednice.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

2. Točka dopune:

Povjerenstvo prihvaća dopunu elaborata.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

3. Točka dopune:

Povjerenstvo prihvaća dopunu elaborata.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

4. Točka dopune:

Povjerenstvo ne prihvaća dopunu elaborata.

Procjenitelj se nakon četiri godine očitovao na primjedbe povjerenstva koje su dane na 30. sjednici 2018. godine. Iako je očitovanje izrađeno nakon četiri godine procjenitelj nije prihvatio primjedbe povjerenstva, ostaje kod svih utvrđenih činjenica iz osnovnog elaborata izrađenog 2018. godine.

Kako se radi o elaboratu starom preko četiri godine smatramo da je prošlo preveliko vremensko razdoblje te da je potrebno izraditi novi elaborat, osim ako se ostaje kod istog dana vrednovanja. Naglašavamo da se radi o parceli od 1856 m² koja je deposedirana za uređenje naselja Čulinec, upravo radi površine, oblika i postupka koji navodi i procjenitelj u elaboratu, predmetno zemljište ne može biti prve kategorije.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

5. Točka dopune:

Povjerenstvo ne prihvaća dopunu elaborata i ostaje kod mišljenja sa 15./2022. sjednice.
Mišljenje je doneseno jednoglasno.

6.1. – 6.16. Točke dopuna:

Povjerenstvo prihvaća dopune elaborata.
Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Dovršeno u 14:25 sati.

Za Procjeniteljsko povjerenstvo:

1. **Nikica Milas, dipl. ing. arh.,** predsjednik Povjerenstva

2. **mr. oec. Nikola Anić, ing. građ.,** zamjenik predsjednika Povjerenstva

3. **Dubravko Ranilović, dipl. iur.,** član Povjerenstva

4. **Dubravka-Petra Lubin, dipl. ing. arh.,** članica Povjerenstva



**ZAGREBAČKI
HOLDING**

GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

08-03-2023

Primljeno: 08.03.2023. 09:27 h		
Klasifikacijska oznaka	Ustrojstvena jedinica:	
944-02/23-005/1	251-11-10	
Ludžbeni broj	Prilozi:	Vrijednost:
378-23-3	3	



Tcgb7y2tYkeaK VrahpWlIA

Klasa: ZGH-25-23-01
Urbroj: 01-09-02-23-02
Zagreb, 07. ožujka 2023.g.

Grad Zagreb

Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade
Ilica 25
10 000 Zagreb

PREDMET: dogradnja osnovne škole Jelkovec, Sesvete, Dragana Plamenca 1, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa

- Procjembeni elaborat iz lipnja 2022., Dopuna Procjembenog elaborata iz prosinca 2022. i Mišljenje Procjembenog povjerenstva od 22.12.2022.
- Očitovanje, dostavlja se

Poštovani,

Vezano na Vaše traženje, Klasa: 602-02/22-001/1199, Urbroj: 251-07-41/002-22 od 23. prosinca 2022. godine, očitujemo se da smo suglasni s dostavljenom dopunom Procjembenog elaborata od 1.12.2022. godine i mišljenjem Procjembenog povjerenstva kojim je određena tržišna vrijednost prigradnje osnovne škole na zk.č. 3661/98 k.o. Sesvete prihodovnom metodom u iznosu bez PDV-a od 2,227.284,77 € (16.781.477,10 HRK).

Na navedeni iznos još potražujemo troškove PDV-a i troškove naknade za korištenje nekretnine za period od primopredaje nekretnine (rujan 2020. godine) do 31.01.2023. godine. Troškovi za korištenje nekretnine računati su po sljedećem principu:

= period korištenja nekretnine * jedinična cijena zakupa po Procjembenom elaboratu (€/m²) * površina nekretnine
= 28 mjeseci * 6,31 €/m² * 1.152,58 m² = 210.910,61 € (1.589.105,99 HRK).

Na taj način bi iznos bez PDV-a koji Grad Zagreb treba platiti Zagrebačkom holdingu d.o.o. za izgradnju OŠ Jelkovec bio: 2,227.284,77 € + 210.910,61 € = 2.438.195,38 € (18.370.583,09 HRK), odnosno **3.047.744,23 € (22.963.228,86 HRK) s PDV-om.**

U pritvku vam dostavljamo Odluku Uprave Zagrebačkog holdinga d.o.o., Klasa: ZGH-25-23-01, Urbroj: 01-01-02-23-03 o prihvatanju teksta Ugovora o međusobnim pravima i obvezama za izgrađeni objekt OŠ Jelkovec (Odluka) i Ispravak Odluke u dijelu pogrešnog datuma navedenog u Odluci.

S poštovanjem,

Predsjednik Uprave
Ivan Novaković

ZAGREBAČKI HOLDING

d. o. o. 9

ZAGREB, Ulica grada Vukovara 41



ZAGREBAČKI
HOLDING

Klasa: ZGH-25-23-01

Ur.broj: 01-01-02-23-03

Zagreb, 06.03.2022.

Na temelju članka 14. Izjave o osnivanju trgovačkog društva Zagrebački holding d.o.o. (potpuni tekst od 30.09.2021.), te članka 29. Poslovnika o radu Uprave, Uprava Društva dana 06.03.2022. donijela je

ODLUKU

1. Prihvaća se prijedlog teksta Ugovora o međusobnim pravima i obvezama vezano za izgrađeni objekt OŠ Jelkovec između Zagrebačkog holdinga d.o.o. i Grada Zagreba, a kojim ugovorom ZGH prodaje, a Grad Zagreb kupuje nadograđeni i rekonstruirani dio postojeće građevine Osnovne škole Jelkovec izgrađen sukladno građevinskoj dozvoli KLASA: UP/I-361-03-/18-001/1097, URBROJ: 251-13-22-1/029-18-7 od 30.10.2018., u naravi nadograđeni 1. kat i 2. kat iznad prostora svlačionica sportske dvorane u prizemlju, sa izgrađenim spojnim mostom na prvom katu, a koja je izgrađena na k.č.br. 3661/98 k.o. Sesvete Novo, Ulica Dragana Plamenca 1 u Sesvetama, građevinske bruto površine 1214,80 m² (ukupna neto površina unutarnjih prostora 1.152,58 m²) te kojim Ugovorom se regulira korištenje nekretnine od strane Grada Zagreba za razdoblje od dana primopredaje objekta 4.9.2020. pa do 31.1.2023. godine.
2. Prijedlog Ugovora iz točke 1. ove Odluke čini sastavni dio iste.
3. Donošenje Odluke o prodaji nekretnine iz točke 1. ove Odluke, temeljem čl. 31. Izjave trgovačkog društva Zagrebački holding d.o.o. uvrstiti će se na dnevni red sjednice Skupštine Društva.
4. Zagrebački holding d.o.o. će temeljem ove Odluke sklopiti Ugovor o međusobnim pravima i obvezama vezano za izgrađeni objekt OŠ Jelkovec za nekretninu opisanu u točki 1. ove sa Gradom Zagrebom, ali nakon što Skupština Društva donese odluku o suglasnosti na prodaju predmetne nekretnine.
5. Za realizaciju ove Odluke zadužuju se Sektor za upravljanje projektima, Služba za upravljanje nekretninama te ostali nadležni Sektori u Korporativnim servisima.
6. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

PREDSJEDNIK UPRAVE

Ivan Novaković

Dostaviti:

ZAGREBAČKI HOLDING

1. Sektor za upravljanje projektima
2. Sektor za pravne poslove
3. Služba za upravljanje nekretninama
4. Pismohrana



**ZAGREBAČKI
HOLDING**

Klasa: ZGH-25-23-01

Ur.broj: 01-01-02-23-04

Zagreb, 06.03.2023.

U odluci Uprave Klasa: ZGH-25-23-01, Ur.broj: 01-01-02-23-03, od 06.03.2023. ustanovljena je pogreška, te se daje

ISPRAVAK

ODLUKE UPRAVE KLASA: ZGH-25-23-01, UR.BROJ: 01-01-02-23-03

U odluci Uprave Klasa: ZGH-25-23-01, Ur.broj: 01-01-02-23-03 od 06.03.2023.g., tekst preambule ispravno glasi:

„Na temelju članka 14. Izjave o osnivanju trgovačkog društva Zagrebački holding d.o.o. (potpuni tekst od 30.09.2021) te članka 29. Poslovnika o radu Uprave, Uprava Društva dana 06.03.2023. donijela je “

PREDSJEDNIK UPRAVE

Ivan Novaković



ZAGREBAČKI HOLDING
d o o
Zagreb, Ulica grada Vukovara 41

Dostaviti:

1. Sektor za upravljanje projektima
2. Sektor za pravne poslove
3. Služba za upravljanje nekretninama
4. Pismohrana

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 41, OIB: 85584865987, kojeg zastupa predsjednik Uprave Ivan Novaković (u daljnjem tekstu: Zagrebački holding d.o.o.)-----

-----1-----
GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, kojeg zastupa gradonačelnik Tomislav Tomašević (u daljnjem tekstu: Grad Zagreb), sklopili su-----

UGOVOR O MEĐUSOBNIM PRAVIMA I OBVEZAMA VEZANO ZA IZGRAĐENI OBJEKT OŠ JELKOVEC

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:-----

- da su sklopili Ugovor o zakupu poslovnog objekta za potrebe Osnovne škole Jelkovec u naselju Sopnica – Jelkovec u Sesvetama broj: D-99/2009., KLASA: 602-02/09-01/249, URBROJ: 251-10-52-09-9 (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu), kojim je Zagrebački holding d.o.o. kao Zakupodavac dao, a Grad Zagreb kao Zakupnik primio u zakup poslovni objekt – Osnovnu školu sa sportskom dvoranom na lokaciji Sopnica – Jelkovec u Sesvetama, Ul. Dragana Plamenca 1, izgrađenu na k.č.br.3661/98 k.o. Sesvete (stara izmjeru k.č.br. 2293/8 k.o. Sesvete), a koji se sastoji od dva volumena za 900 učenika: prostori i škole, prostori sportske dvorane s odvojenim ulazima i povezanim spojnim hodnikom:-----

- da su u članku 20. Ugovora iz prethodne alineje ugovorne strane odredile kako su suglasne da je predmetni poslovni objekt vlasništvo zakupodavca za cijelo vrijeme trajanja zakupa, te su suglasne da zakupnina predstavlja otplatu ukupne cijene poslovnog objekta koji je predmet zakupa, a nakon isteka zakupodavnog odnosa i urednog podmirenja svih međusobnih obveza poslovni objekt postat će vlasništvo Grada Zagreba na način kako je ugovoreno, bez plaćanja bilo kakvog dodatnog iznosa naknade:-----

- da su sklopili I. Dodatak Ugovoru o zakupu poslovnog objekta za potrebe Osnovne škole „Jelkovec“ u Naselju Sopnica – Jelkovec u Sesvetama broj: D-99/2009., dana 02.srpnja 2013. (u daljnjem tekstu: I. Dodatak Ugovoru) kojim je u odnosu na Ugovor o zakupu izmijenjena visina mjesečne zakupnine i obračun iste, te način, ispostavljanja računa i dospjeća istoga:-----

- da su sklopili Ugovor o međusobnim pravima i obvezama vezanim uz rekonstrukciju, dogradnju i opremanje objekta Osnovne škole Jelkovec dana 19.05.2017.godine (u daljnjem tekstu: Ugovor o MPO), kojim se Zagrebački holding d.o.o. obvezuje izvršiti nabavu projektne dokumentacije, izvršiti rekonstrukciju, dogradnju i opremanje objekta Osnovne škole Jelkovec, sukladno projektnom zadatku Grada Zagreba.-----

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:-----

- da je na k.č. 3661/98 k.o. Sesvete Novo, izgrađena osnovna škola Jelkovec sa sportskom dvoranom, Sesvete ul. Dragana Plamenca 1. temeljem Građevinske dozvole KLASA: UP/I-361-03/2006-01/973, URBROJ: 251-13-22/104-2008-21 od 26.03.2008. izdana od Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo komunalne poslove i promet. Potvrde izmjene i dopune glavnog projekta KLASA: UP/I-361-03/09-01/79, URBROJ: 251-13-22/119-09-03 od 05.06.2009., te je za istu zgradu izdana Uporabna dozvola KLASA: UP/I-361-05/09-01/108, URBROJ: 251-13-22/119-09-8 od 02. srpnja 2009. od strane naprijed navedenog gradskog ureda.-----
- da je Grad Zagreb u cijelosti podmirio sve svoje obveze (na ime zakupnina) iz Ugovora o zakupu poslovnog objekta za potrebe Osnovne škole Jelkovec u naselju Sopnica – Jelkovec u Sesvetama broj: D-99/2009., KLASA: 602-02/09-01/249, URBROJ: 251-10-52-09-9 i I. Dodatka Ugovoru o zakupu poslovnog objekta za potrebe Osnovne škole „Jelkovec“ u Naselju Sopnica – Jelkovec u Sesvetama broj: D-99/2009., od 02. srpnja 2013., te je time nakon isteka zakupodavnog odnosa (rujan 2021.) i podmirenja svih obveza postao izvanaknjižnim vlasnikom nekretnine iz prethodne alineje, kako je ugovoreno, bez plaćanja bilo kakvog dodatnog iznosa naknade;-----
- da je za rekonstrukciju OŠ Jelkovec s nadogradnjom izdana Građevinska dozvola KLASA: UP/I-361-03-/18-001/1097, URBROJ: 251-13-22-1/029-18-7 od 30.10.2018. od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo komunalne poslove i promet. -----
- da je Zagrebački holding d.o.o. u potpunosti financirao nadogradnju, rekonstrukciju i opremanje postojeće građevine Osnovne škole Jelkovec sukladno izdanoj Građevinskoj dozvoli KLASA: UP/I-361-03-/18-001/1097, URBROJ: 251-13-22-1/029-18-7 od 30.10.2018.,-----
- da je od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet izdana Uporabna dozvola za rekonstruiranu Osnovnu školu Jelkovec, nadograđeni 1. kat i 2. kat iznad prostora svlačionica sportske dvorane u prizemlju te spojnog mosta na prvom katu, na k.č.br. 3661/98 k.o. Sesvete, Ulica Dragana Plamenca 1 u Sesvetama KLASA: UP/I-361-05/20-001/381, URBROJ: 251-13-22-1/029-20-7, dana 25.08.2020.: -----
- da je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Branko Preočanin, dipl.ing.grad. iz društva BP-DIG d.o.o. iz Zagreba, Josipa Kosora 15. izradio 27. lipnja 2022. Procjenu tržišne vrijednosti dogradnje OŠ Jelkovec, Ul. Dragana Plamenca 1, 10360 Sesvete, koja je dopunjena 1. prosinca 2022., a prema kojoj tržišna vrijednost nadograđenog i rekonstruiranog dijela postojeće građevine Osnovne škole Jelkovec, u naravi nadograđeni 1. kat i 2. kat iznad prostora svlačionica sportske dvorane u prizemlju, s izgrađenim spojnim mostom na prvom katu, izgrađene na k.č.br. 3661/98 k.o. Sesvete Novo, građevinske bruto površine 1.214,80 m² (ukupna netto površina unutarnjih prostora 1.152,58 m²), iznosi 16.816.000,00 kuna, odnosno 2.227.284,77 EUR, prema srednjem tečaju HNB-a od 01.12.2022.);-----
- da je Procjeniteljsko povjerenstvo na 44. sjednici 22. prosinca 2022. jednoglasnom odlukom prihvatilo Dopunu procjene iz prethodne alineje;-----

- da se Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade dopisom KLASA: 602-02/20-001/1199 URBROJ: 251-07-41/002-22-15 od 10. veljače 2023. očitovao da su u Proračunu Grada Zagreba za 2023.godinu i u Projekcijama Proračuna Grada Zagreba za 2024. godinu osigurana sredstva za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa u Razdjelu 09. Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade, Glavi 0901. Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade, Kapitalni projekt K120903 NOVOSAGRAĐENI ODGOJNO-OBRAZOVNI OBJEKTI, pozicija 72-5431 Otplata glavnice primljenih zajmova od trgovačkih društava u javnom sektoru, te sredstva za isplatu naknade za korištenje koja su osigurana su u Proračunu Grada Zagreba za 2023.godinu u Razdjelu 09. Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade, Glavi 0901. Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade, Kapitalni projekt K120903 NOVOSAGRAĐENI ODGOJNO-OBRAZOVNI OBJEKTI, pozicija 69-3235 Zakupnine i najamnine;-----

- da je Uprava društva Zagrebački holding d.o.o., 6. ožujka 2023. donijela Odluku KLASA: ZGH-25-23-01. URBROJ: 01-01-02-23-03 (Ispravak KLASA: ZGH-25-23-01, URBROJ: 01-01-02-23-04, od 06.03.2023.), kojom se prihvaća sklapanje ovog ugovora;-----

- da je na temelju Odluke navedene u prethodnoj alineji Skupština društva Zagrebački holding d.o.o., na sjednici, održanoj 2023. donijela Odluku kojom je odobreno sklapanje ovog ugovora;-----

- da se Zagrebački holding d.o.o. dopisom KLASA: ZGH-25-23-01, URBROJ: 01-09-02-23-02, od 7. ožujka 2023., suglasio s procjenom tržišne vrijednosti iz 6. alineje te istu prihvatio kao kupoprodajnu cijenu koju će mu isplatiti Grad Zagreb temeljem ovog ugovora, te zatražio i isplatu troškova naknade za korištenje nekretnine za period od primopredaje (4. rujan 2020.) do 31.01.2023. u iznosu od 210.910,61 EUR;-----

- da sklapanjem ovog Ugovora ureduju međusobne obveze preuzete Ugovorom o MPO od 19. svibnja 2017.;-----

- da je Gradska skupština Grada Zagreba na sjednici..... 2023. donijela Zaključak o sklapanju Ugovora o međusobnim pravima i obvezama vezano za izgrađeni objekt OŠ Jelkovec KLASA:....., URBROJ:-----

Članak 3.

Ovim Ugovorom Zagrebački holding d.o.o. prodaje, a Grad Zagreb kupuje nadograđeni i rekonstruirani dio postojeće građevine Osnovne škole Jelkovec izgrađen sukladno građevinskoj dozvoli KLASA: UP/I-361-03-/18-001/1097, URBROJ: 251-13-22-1/029-18-7 od 30.10.2018., u naravi nadograđeni 1. kat i 2. kat iznad prostora svlačionica sportske dvorane u prizemlju, s izgrađenim spojnim mostom na prvom katu, a koja je izgrađena na k.č.br. 3661/98 k.o. Sesvete Novo, Ulica Dragana Plamenca 1 u Sesvetama, građevinske bruto površine 1214,80 m² (ukupna netto površina unutarnjih prostora 1.152,58 m²), u skladu s glavnim projektom Z.O.P. 10/18-15/ZZA od svibnja 2018. godine, koju je ovjerio glavni projektant Tin Sven Franić dipl. ing. arh. (u daljnjem tekstu: Objekt).-----

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je dana 4.9.2020. izvršena predaja u posjed/primopredaju Objekta, da je istodobno s predajom u posjed/primopredajom sastavljen Zapisnik o primopredaji, te da je Zagrebački holding d.o.o. Gradu Zagrebu uručio certifikat o energetske svojstvima nadogradnje i rekonstrukcije Objekta (energetski certifikat) u izvorniku, i Uporabnu dozvolu izdanu od strane Grada Zagreba. Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet KLASA: UP/I-361-05/20-001/381, URBROJ: 251-13-22-1/029-20-7 dana 25.08.2020.-----

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da kupoprodajna cijena Objekta iznosi 2.227.284,77 EUR (slovima: dvamilijunadvjestodvadesetsedamtisućadvjestoosamdesetčetirieurasedamdesetsedamcenti), odnosno 16.781.477,09 kuna (fiksni tečaj konverzije: 7,53450), bez iskazanog PDV-a.-----

Grad Zagreb će kupoprodajnu cijenu iz prethodnog stavka isplatiti u 2 (dvije) rate, s time da prva rata u iznosu od 1.486.495,20 EUR (slovima: milijunčetristoosamdesetšeststisućčetristodevedesetpeteuradvadesetcenti), bez iskazanog PDV-a dospijeva u roku od 30 dana od sklapanja ovog Ugovora, a druga rata u iznosu od 740.789,57 EUR (slovima: sedamstočetridesettisućasedamstodevedeseteurapedesetsedamcenti), bez iskazanog PDV-a dospijeva najkasnije 01. travnja 2024. Na iznos druge rate obračunat će se kamate na obročnu otplatu, za razdoblje koje će započeti s 30. danom od dana sklapanja ovog Ugovora do datuma isplate druge rate.-----

Članak 6.

Grad Zagreb će na ime naknade za korištenje Objekta iz članka 3. ovog ugovora u periodu od primopredaje (4. rujna 2020.) do 31.01.2023. godine, isplatiti Zagrebačkom holdingu d.o.o., naknadu u iznosu od 210.910,61 EUR (slovima: dvjestodesettisućadevetstodeseteurazezdesetjedancent), bez iskazanog PDV-a, koja je izračunata na način da se ukupna netto površina unutarnjih prostora 1.152,58 m², obračuna po cijeni 6,31 EUR po m² za razdoblje korištenja od dana primopredaje objekta 04. rujna 2020. do 31. siječnja 2023. godine (29 mjeseci), u roku od 30 dana od dana sklapanja ovog Ugovora.-----

Članak 7.

Grad Zagreb će plaćanje izvršavati na broj računa: IBAN: HR662360001101360753 otvoren kod Zagrebačke banke d.d. i to sve do primitka drugačije pisane upute Zagrebačkog holdinga d.o.o., a kojom Zagrebački holding d.o.o. obavještava Grad Zagreb o promjeni navedenog računa.-----
Smatrat će se da je Grad Zagreb platio Zagrebačkom holdingu d.o.o. ratu u trenutku kada na računu Zagrebačkog holdinga d.o.o. bude evidentirana uplata Grada Zagreba.-----

Članak 8.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da isplatom cjelokupne kupoprodajne cijene iz članka 5. ovog Ugovora, Grad Zagreb postaje vlasnik Objekta.-----

Zagrebački holding d.o.o. obvezuje se u roku od 3 (tri) dana od primitka kupoprodajne cijene iz prethodnog stavka, odnosno isplate druge rate, Gradu Zagrebu izdati potvrdu da je kupoprodajna cijena iz članka 5. ovog Ugovora u cijelosti plaćena.-----

Članak 9.

Zagrebački holding d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 41. dozvoljava Gradu Zagrebu da temeljem ovog ugovora i potvrde da je kupoprodajna cijena iz članka 5. ovog ugovora u cijelosti plaćena, bez ikakvog njegovog daljnjeg pitanja i sudjelovanja, u zemljišnoj knjizi nadležnog suda i katastarskom operatu upiše svoje pravo vlasništva u cijelosti na nekretnini oznake z.k.č. 3661/98, uređeno zemljište, površine 54 m², zemljište za sport i rekreaciju, površine 2075 m², dvorište, površine 7102 m², uređeno zemljište, površine 68 m², podzemno sklonište, površine 347 m² i škola, Sesvete, Ulica Dragana Plamenca 1, površine 3861, sve ukupne površine 13507 m², upisana u zk.ul. 48 k.o. Sesvete Novo (osnovna škola Jelkovec sa sportskom dvoranom, Sesvete ul. Dragana Plamenca 1, izgrađena temeljem Građevinske dozvole KLASA: UP/I-361-03/2006-01/973, URBROJ: 251-13-22/104-2008-21 od 26.03.2008. izdana od Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo komunalne poslove i promet, Potvrde izmjene i dopune glavnog projekta KLASA: UP/I-361-03/09-01/79, URBROJ: 251-13-22/119-09-03 od 05.06.2009., rekonstruirana nadogradnjom 1. kata i 2. kata iznad prostora svlačionica sportske dvorane u prizemlju te spojnog mosta na prvom katu, temeljem Građevinske dozvole KLASA: UP/I-361-03-/18-001/1097, URBROJ: 251-13-22-1/029-18-7 od 30.10.2018. od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo komunalne poslove i promet).-----

Članak 10.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da danom ispunjenja obveza Grada Zagreba, odnosno danom isplate kupoprodajne cijene iz članka 5 i naknade za korištenje iz članka 6. ovog Ugovora, ugovorne strane u potpunosti rješavaju sva svoja prava i obveze vezano uz nekretninu iz članka 9. ovog Ugovora. te nemaju daljnjih međusobnih potraživanja, s bilo koje osnove, u pogledu ovopredmetnog Ugovora.-

Članak 11.

Ugovorne strane su suglasne da sklapanjem ovog Ugovora riješavaju sve međusobne odnose odnosno da su ispunile sve obveze jedna prema drugoj vezano uz Ugovor o međusobnim pravima i obvezama vezanim uz rekonstrukciju, dogradnju i opremanje objekta Osnovne škole Jelkovec, sklopljen 19. svibnja 2017. između Grada Zagreba i Zagrebačkog holdinga d.o.o.-Podružnice Upravljanje projektima sklopljen, temeljem Zaključka o sklapanju ugovora o međusobnim pravima i obvezama vezanim uz rekonstrukciju, dogradnju i opremanje objekta Osnovne škole Jelkovec, Klasa: 021-05/17-01/173, ubroj: 251-01-05-17-5 (SGGZ broj 9 od 24.4.2017.).-----

Članak 12.

Jamstveni rok u kojem Zagrebački holding d.o.o. jamči za nepostojanje materijalnih nedostataka na Objektu iznosi 60 mjeseci, sukladno jamstvu Izvođača radova, dok jamstveni rok na ugrađenoj opremi iznosi 24 mjeseca, sve računajući od 4.9.2020.-----

Članak 13.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se ovaj Ugovor, po njegovoj solemnizaciji kod javnog bilježnika, smatrati ovršnim javnobilježničkim aktom u skladu s člankom 54. Zakona o javnom bilježništvu i imati će učinak ovršne isprave sukladno članku 23. Ovršnog zakona.-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je javni bilježnik, na pisani zahtjev Zagrebačkog holdinga d.o.o. u kojem Zagrebački holding d.o.o. potvrdi da Grad Zagreb nije podmirio bilo koju dospjelu obvezu iz članka 5. i 6. ovog Ugovora i tom zahtjevu priloži ovjereni izvadak iz poslovnih knjiga, bez ikakve druge suglasnosti ili odobrenja ovlašten staviti klauzulu ovršnosti na ovaj Ugovor.-----
Grad Zagreb ovime neopozivo izjavljuje da se ovaj Ugovor ima smatrati ovršnom ispravom radi naplate potraživanja Zagrebačkog holdinga d.o.o. prema Gradu Zagrebu iz članka 5. i 6., te da Zagrebački holding d.o.o. radi naplate potraživanja, a sve uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate, kao i za troškove postupka pred javnim bilježnikom i eventualne sudske troškove, može neposredno provesti ovrhu na njegovim računima i novčanim sredstvima kod bilo koje banke ili drugog subjekta koji obavlja poslove platnog prometa.-----

Članak 14.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor smatra sklopljenim u trenutku kada ga po osobama ovlaštenim za zastupanje potpišu obje Ugovorne strane.-----

Članak 15.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 7 (sedam) istovjetnih primjeraka, od kojih svaka Ugovorna strana zadržava po 3 (tri) primjerka a 1 (jedan) ostaje javnom bilježniku.-

Članak 16.

Ugovorne su strane pročitale ovaj Ugovor, iskazale da su ga razumjele te u znak da isti predstavlja pravilan izraz njihovih pravih volja i rezultata pregovora, u znak prihvata prava i obveza iz istog potpisuju Ugovor po osobama ovlaštenim za zastupanje.-----

U Zagrebu, _____ 2023.g.

KLASA: 944-02/23-005/1
URBROJ: 251-11-10/001-23-

ZA GRAD ZAGREB
GRADONAČELNIK
Tomislav Tomašević, mag. pol.

ZA ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.
Predsjednik Uprave
Ivan Novaković

Na temelju članka 441. Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine broj 111/93., 34/99., 121/99. – vjerodostojno tumačenje, 52/00. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 118/03., 107/07., 146/08., 137/09., 125/11., 152/11. – pročišćeni tekst, 111/12., 68/13., 110/15., 40/19. 34/22., 114/22. i 18/23.) i članka 31. Izjave o osnivanju trgovačkog društva Zagrebački holding d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 41 (potpuni tekst od 30. rujna 2021.), Skupština trgovačkog društva ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. na 25. sjednici održanoj 9. ožujka 2023. donijela je jednoglasno sljedeću,

ODLUKU

1. **Odobrava se sklapanje Ugovora o međusobnim pravima i obvezama vezano za izgrađeni objekt OŠ Jelkovec između Zagrebačkog holdinga d.o.o. i Grada Zagreba, a kojim ugovorom ZGH prodaje, a Grad Zagreb kupuje nadograđeni i rekonstruirani dio postojeće građevine Osnovne škole Jelkovec izgrađen sukladno građevinskoj dozvoli KLASA: UP/I-361-03-/18-001/1097, URBROJ: 251-13-22-1/029-18-7 od 30.10.2018., u naravi nadograđeni 1. kat i 2. kat iznad prostora svlačionica sportske dvorane u prizemlju, sa izgrađenim spojnim mostom na prvom katu, a koja je izgrađena na k.č.br. 3661/98 k.o. Sesvete Novo, Ulica Dragana Plamenca 1 u Sesvetama, građevinske bruto površine 1214,80 m² (ukupna neto površina unutarnjih prostora 1.152,58 m²) te kojim Ugovorom se regulira korištenje nekretnine od strane Grada Zagreba za razdoblje od dana primopredaje objekta 4.9.2020. pa do 31.1.2023. godine.**
2. **Odluka Uprave Društva, Klasa: ZGH-25-23-01, Ur.broj: 01-01-02-23-03 od 6. ožujka 2022. godine i Ispravak Odluke Uprave KLASA: ZGH-25-23-01, Ur.broj: 01-01-02-23-04 od 6. ožujka 2023. godine iz točke 1. čine sastavni dio ove Odluke.**
3. **Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.**

**ČLAN SKUPŠTINE DRUŠTVA
GRAD ZAGREB
ZASTUPAN PO
PREDSTAVNICIMA ČLANA**

Tomislav Tomašević, mag. pol.

dr.sc. Danijela Dolenec

dr.sc. Luka Korlaet

Klasa: ZGH-02-23-13
Ur.broj: 01-01-02/4-23-02