

Miho Korda dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak i procjenitelj za građevinarstvo

20 000 Dubrovnik, Iva Vojnovića 56

tel/fax: ++385(0)20-436-192; mob: ++385(0)98-244-863

e-mail: miho.korda@gmail.com

OIB: 58500849993

PROCJEMBENI ELABORAT 06/20



Nekretnina: **stan**

Lokacija: **Mokošica, Od izvora 51**

Naručitelj: **GRAD DUBROVNIK**

Svrha: **Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

NARUČITELJ:

GRAD DUBROVNIK

VLASNIK:

prema zk. ul. 297 k.o. Obuljeno

IZVRŠITELJ:

Miho Korda dipl.ing.građ.

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:

stan

Adresa:

Mokošica, Od izvora 51

Zemljišnoknjižni uložak:

297

Zemljišnoknjižni poduložak:

Zemljišnoknjižna čestica:

zgr. 61

Katastarska općina:

Obuljeno

Namjena:

Stambena

Datum pregleda građevine:

25.01.2020.

Svrha procjenjivanja:

Određivanje prometne vrijednosti

Pretpostavka procjenjivanja:

Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:

142.123,00 EUR

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost

za nekretninu :

stan

na adresi:

Mokošica, Od izvora 51

iznosi :

1.057.725,41 kn

ili po tečaju

1 € = 7,442324 kn

primjenjuje se od 24.01.2020.

142.123,00 €

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama.

Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno ne procjenjivi parametri.

SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Odabir metode procjenjivanja**
- 5. Tehnički opis nekretnine**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Rekapitulacija površina**
- 8. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina**
- 9. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom**
 - 9.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**
 - 9.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)**
- 10. Rekapitulacija-zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi**
 - fotografije**
 - dokumentacija**

1. Zadatak

Na zahtjev

GRAD DUBROVNIK

izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi stan E-38 na III katu stambene kuće sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 25.01.2020.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak: od 25.01.2020. g. Općinski sud u Dubrovniku
(neslužbena kopija)

Katastarska općina: Obuljeno

Zemljišnoknjižna čestica: zgr. 61

Zemljišnoknjižni uložak: 297

Zemljišnoknjižni poduložak: ****

Opis nekretnine: stan

Površina zemljišta: ***

Vlasnik: prema zk. ul. 297 k.o. Obuljeno

Teret: Prema priloženom z.k.izvratku

LEGALITET

Zabilježena je dozvola za uporabu objekta **BROJ: UP-I-05/5-3657-82 OPĆINE**

DUBROVNIK, upis pozitivne zabilježbe za zgradu čest. zgr. 61 objekt A-1, u smislu čl.174 Zakona o gradnji (NN 153/13)

LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u na području Grada Dubrovnika, predio Mokošica.

Makrolokacija;



Mikrolokacija;



3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 25.01.2020.
Datum kakvoće: 25.01.2020.
Datum vrednovanja: 25.01.2020.

Procjenjuje se tržišna-prometna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. e-izvadak iz zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Dubrovniku
2. kopija katastra

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
Zakon o gradnji (NN 153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)

• **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

• **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

• **Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.**

• **Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju**
(NN 79/14, 48/2014)

• **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

• **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Napomene i ograde:

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da je sva dostavljena dokumentacija (mailom, na očevidu) autentična, istinita i vjerna izvorniku (kao i svi predloženi kopirani dokumenti) i ne vrši se njena Pretpostavlja se da zemljište na kojem se objekt nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

4. Odabir metode procjenjivanja

4.1. Opis metoda procjenjivanja

4.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama niima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeanjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeње vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno nezinoi namieni uz primiereno i redovito održavanje.

4.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost

4.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

S obzirom na to da nema dovoljan broj javno dostupnih podataka o realiziranoj prodaji sličnih nekretnina koje bi procjenitelj mogao pronaći u razumnom roku, a sagledavajući ugovorne obveze u pogledu rokova izrade procjene, u izračunu vrijednosti predmetne nekretnine bit će korišteni javno dostupni podaci ovlaštenih agencija za prodaju nekretnuna.

5. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je stan na trećem katu zgrade, Stan je orijentiran prema jugu.

Stan se sastoji od dnevnog boravka, hodnika, kuhinje, kupatila, dvije sobe i loggie ukupne površine 63,56 m², u čest.zgr. 61 k.o. Obuljeno uz odgovarajući suvlasnički dio cijele

Zgrada se nalazi u Mokošici, Novo naselje

U neposrednoj blizini nalaze se svi potrebni sadržaji: škola, vrtić, javni prijevoz...

OPĆENITO

Godina izgradnje: 1982
Godina adaptacije: -
Katnost: S1+P+7
Vertikalna komunikacija: stubište, lift

KONSTRUKCIJA

Temelji: armirano betonski
Nosiva konstrukcija: armirano betonska
Pregradni zidovi: opeka
Međukatna konstrukcija: ab ploča
Krovište i pokrov: kosa ab ploča sa pokrovom od kupe tipa mediteran

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje: žbuka
Obrada podova: parket, keramika
Obrada zidova: žbukani i bojani, san.čvoru dijelom keramika
Obrada stropova: žbukani i bojani
Unutarnja stolarija: drvena
Vanjska stolarija: pvc prozori, ulazna vrata drvena

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod: instalacija i priključak na gradsku mrežu
Kanalizacija: instalacija i priključak na gradsku mrežu
Struja: instalacija i priključak na NN mrežu
Telefon: instalacija i priključak na TK mrežu
Plin: -
Grijanje: električna energija
Dodatne instalacije: -
dizalo da

STANJE - ODRŽAVANJE

Stan je održavan i u dobrom stanju.

VANJSKO UREĐENJE

Troškovi vanjskog uređenja sadržani su u jediničnoj cijeni izgradnje građevine.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je dobra, zgrada ima kolni i pješački prilaz i javni parking u neposrednoj blizini.

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

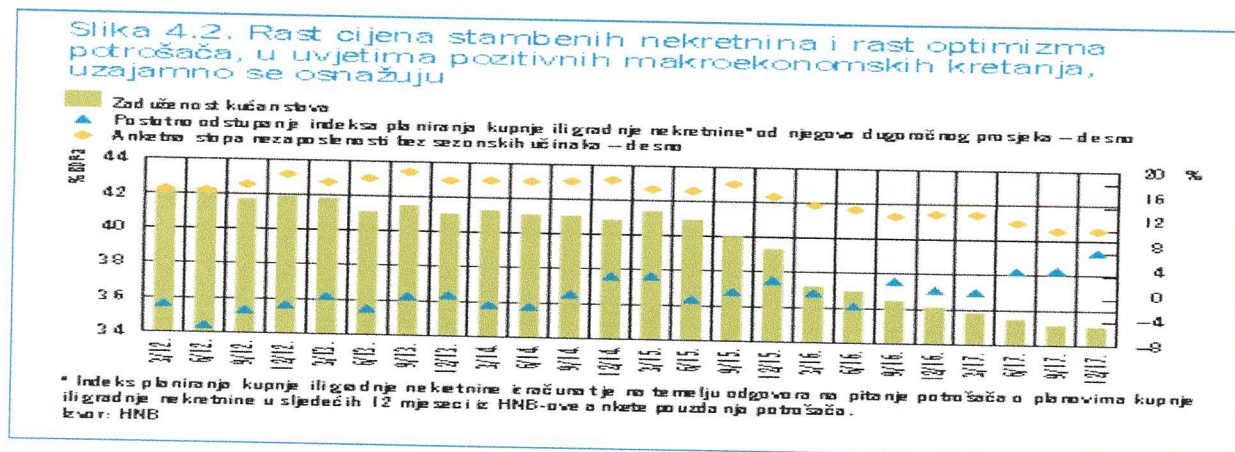
6.1. Gospodarsko stanje u RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 18. od svibnja 2017., sektor Nekretnine:
"Unatoč poboljšanju pokazatelja financijske dostupnosti stambenih nekretnina potpuni oporavak tržišta nekretnina nije moguć bez rasta potražnje za stambenim jedinicama, na što bi utjecaj mogle imati i najavljene intervencije države. Višegodišnji trend razduživanja sektora poduzeća i kućanstava povezanih s tržištem nekretnina započeo krajem 2012. godine nastavio se i tijekom 2016. Unatoč poboljšanjima na tržištu rada i rastu raspoloživog dohotka sektor kućanstava i nadalje se suzdržava od većih dugoročnih ulaganja u nekretnine. Naime, optimizam povezan s planiranjem kupnje odnosno gradnje nekretnine, nakon solidnog porasta sredinom prošle godine, krajem godine zabilježio je novi pad (1,2% godišnje) upućujući na to da se kućanstva i nadalje teže odlučuju na dugoročni oblik zaduživanja u svrhu kupnje ili izgradnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.)

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2018. g. od 07.03.2018.g.)

6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 18. od svibnja 2017., sektor Nekretnine:
"Unatoč poboljšanju pokazatelja financijske dostupnosti stambenih nekretnina potpuni oporavak tržišta nekretnina nije moguć bez rasta potražnje za stambenim jedinicama, na što bi utjecaj mogle imati i najavljene intervencije države. Višegodišnji trend razduživanja sektora poduzeća i kućanstava povezanih s tržištem nekretnina započeo krajem 2012. godine nastavio se i tijekom 2016. Unatoč poboljšanjima na tržištu rada i rastu raspoloživog dohotka sektor kućanstava i nadalje se suzdržava od većih dugoročnih ulaganja u nekretnine. Naime, optimizam povezan s planiranjem kupnje odnosno gradnje nekretnine, nakon solidnog porasta sredinom prošle godine, krajem godine zabilježio je novi pad (1,2% godišnje) upućujući na to da se kućanstva i nadalje teže odlučuju na dugoročni oblik zaduživanja u svrhu kupnje ili izgradnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.)

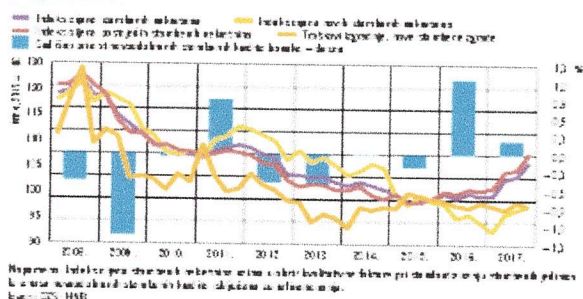


Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 19. od svibnja 2018., sektor Nekretnine:

Pokazatelji financijske dostupnosti stambenih nekretnina nastavljaju se poboljšavati (Slika 4.5.). Agregatna financijska dostupnost nekretnina nastavila je u 2016. s pozitivnim trendom upućujući na zaključak kako razdoblje povoljnijih kretanja za ulaganje na ovom tržištu još traje.

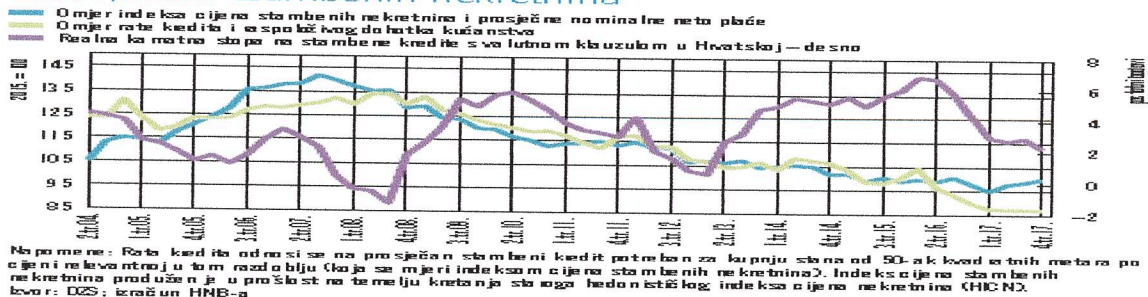
Takvom je kretanju, među ostalim, pridonio i nastavak pada kamatnih stopa na nove stambene kredite, što je zajedno s nižom premijom za rizik države, krajem godine dovelo do smanjenja kamatne razlike. Istodobno je rast raspoloživog dohotka, zajedno s aprecijacijom kune u odnosu na euro, pridonio nastavku povoljne agregatne financijske dostupnosti stambenih nekretnina (Slika 4.5.).

Slika 4.5. Cijene stambenih nekretnina značajnije su porasle krajem 2017.



"Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti¹⁰ (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja."

Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina



Premda spomenuti trendovi upućuju na početak stabilizacije tržišta nekretnina, snažniji oporavak neće biti moguć bez povećanja potražnje za stambenim jedinicama, na što bi utjecaj mogle imati i najavljene intervencije države. Donošenjem Zakona o subvencioniranju stambenih kredita, koji ima za glavni cilj pomoći pri kupnji prvog stana ili kuće mladima od 45 godina pod specifičnim uvjetima, mogao bi se potaknuti rast aktivnosti na tržištu nekretnina s trenutačno vrlo niske razine, posebice nakon što su cijene novoizgrađenih stanova dodatno spuštene (Slika 4.3.). No, s druge strane, posljednjom poreznom reformom od početka 2017., kada je smanjena stopa poreza na nekretnine s dosadašnjih 5% na 4%, ukinuto je i oslobođenje plaćanja poreza na osnovi kupnje prve nekretnine, što povećava ukupan trošak nekretnina za kupce prvih nekretnina koji su dosad bili barem djelomično oslobođeni ovog poreza. Ipak, agregatni utjecaj spomenutih zakonskih izmjena na kupce prve nekretnine mogao bi biti pozitivan uz državne subvencije na kredite, iako one vjerojatno neće obuhvatiti sva kućanstva koja kupuju svoju prvu nekretninu. Od 1. siječnja 2018. očekuje se i uvođenje poreza na nekretnine kao zamjena za komunalnu naknadu, što je već i predviđeno Zakonom o lokalnim porezima.

**Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 18. od svibnja 2017., HNB, www.hnb.hr*

7. Iskaz površina

Površina stana preuzeta je iz priloženog tlocrta, geodetske podloge i kontrole na licu mjesta.

7.1. Netto razvijena površina (NRP)

stan	m ²	K	NRP
zk.ul.297 k.o. Obuljeno	63,56	1,00	63,56
stan ukupno:	63,56	1,00	63,56
	63,56		63,56
NRP =			63,56 m²

7.2. Brutto razvijena površina (BRP)

BRP =	NRP	x	k
BRP =	63,56	x	1,20
BRP =			76.27 m²

7.3. Brutto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h
BVO =	76.27	x	3.20
BVO =			244.07 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NRP =	63,56	m²
BRP =	76,27	m²
BVO =	244,07	m³

8. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 ID ZKC Nekretnine - 872038

Dubrovnik, Mokošica

Datum ugovora: 22.8.2018.

K.č.: 1035/13

K.o.: Obuljeno

Površina: 61,84 m²

Cijena: 125.456,97 €

Cijena po m²: 2.028,73 €

ICSN: 112,2

srednji tečaj HNB na dan 1 7,409659

929.593,37 kn



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	872038
Datum prodaje	22.08.2018
Vrsta nekretnosti	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3747207
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	61,84
Vrijednost nekretnosti (KII)	929.593,37
Datum ugovora	22.08.2018
Status prodaje	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	NOVA MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena i cjenovni blok	NI - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE

Usporedba 2 ID ZKC Nekretnine 1091459

Lokacija: Mokošica

Datum ugovora: 19.04.2019.

K.č.: 63

K.o.: Obuljeno

Površina (m²): 66,30

Cijena (€): 160.173,76

Cijena po €/m²: 2.415,89

ICSN: 113,50

srednji tečaj HNB na dan 17,423527

1.189.054,24 kn



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1091459
Datum prodaje	19.04.2019
Vrsta nekretnosti	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	4015402
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	66,30
Vrijednost nekretnosti (KII)	1.189.054,24
Datum ugovora	19.04.2019
Status prodaje	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	NOVA MOKOŠICA - MJEŠOVITO 3
Pretežita namjena i cjenovni blok	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE

Usporedba 3 ID ZKC Nekretnine.. 716466

Lokacija: Mokošica

Datum ugovora: 06.04.2017.

K.č.: 63

K.o.: Obuljeno

Površina (m²): 55,55

Cijena (€): 100.000,00

Cijena po €/m²: 1.800,18

ICSN: 106,58

srednji tečaj HNB na dan 17,427486

742.748,60 kn



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	716466
Datum prodaje	06.04.2017
Vrsta nekretnosti	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3594142
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	55,55
Vrijednost nekretnosti (KII)	742.748,60
Datum ugovora	06.04.2017
Status prodaje	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	NOVA MOKOŠICA - MJEŠOVITO 3
Pretežita namjena i cjenovni blok	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje ICSN: 119,24

* - faktor korekcije: odnos između traženih i postignutih cijena na temelju praćenja stanja na tržištu

9. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem hedonističkog indeksa HNB-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

9.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24

Lokacija	Kupoprodajna cijena / Oglašena korigirana cijena	Bazni* indeks na dan oglasa / sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
Mokošica	125.456,97	112,20	119,24	1,06	133.328,78
Mokošica	160.173,76	113,50	119,24	1,05	168.274,18
Mokošica	100.000,00	106,58	119,24	1,12	111.878,40

* izvor: www.hnb.hr

9.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

stan	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
	stan	Mokošica	Mokošica	Mokošica	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	133.328,78	168.274,18	111.878,40	
Netto korisna površina	63,56	61,84	66,30	55,55	
Cijena po metru kvadratnom	--	2.156,03	2.538,07	2.014,01	
FIZIČKI ASPEKTI					
Starost		manja	manja	manja	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2.236,04	2.156,03	2.538,07	2.014,01	
Tehničko stanje	loše	bez uvida	bez uvida	bez uvida	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2.236,04	2.156,03	2.538,07	2.014,01	
Lokacija	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2.236,04	2.156,03	2.538,07	2.014,01	
Veličina stana	63,56	61,84	66,30	55,55	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2.236,04	2.156,03	2.538,07	2.014,01	
Atraktivnost nekretnine	dobra	slično	slična	slično	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2.236,04	2.156,03	2.538,07	2.014,01	
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	slično	slično	slično	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2.236,04	2.156,03	2.538,07	2.014,01	
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	slično	slično	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2.236,04	2.156,03	2.538,07	2.014,01	
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2.236,04	2.156,03	2.538,07	2.014,01	
Ostale prilagodbe					
Prilagodba prema iskustvenim pokazateljima	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2.236,04	2.156,03	2.538,07	2.014,01	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		0%	0%	0%	
Indikator vrijednosti	2.236,04	2.156,03	2.538,07	2.014,01	

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:		-80,01	382,04	524,06	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		4%	17%	23%	
Kvadrat odstupanja:		6.402	145.958	274.638	
Standardno odstupanje:	377,27	17%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	754,54	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi:

142.122,55 €

Vrijednost nekretnine zaokruženo:

142.123,00 €

10. Rekapitulacija - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

stan

na adresi: Mokošica, Od izvora 51

z.k.č.: zgr. 61

k.o.: Obuljeno

z.k.uložak: 297

poduložak: ****

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Prometna-tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

1.057.725,41 kn

1€ = 7,442324 kn

142.123,00 €

2.236,04 €/m² NRP

Izradio:

Miho Korda dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za građiteljstvo i procjenitelj



Dubrovnik, siječanj 2020

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene(portal eNekretnine izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

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

Izradio;

Miho Korda dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



12. Prilozi





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 25.01.2020. 01:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306843, OBULJENO

Broj ZK uložka: 297

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7407/2019

VIŠE ZK TIJELA

Aktivne plombe: Z-1762/2019 (A-II / E-16), Z-5991/2019 (A-II / E-36), Z-8164/2019 (A-II / E-2), Z-375/2020 (A-II / E-36)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: II (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
II						
1.	ZGR. 61	KUĆA			326	
		UKUPNO:			326	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo II		
Zaprimljeno 28.07.2016.g. pod brojem Z-7083/2016		
1.1	ZABILJEŽBA, DOZVOLA ZA UPOTREBU OBJEKTA BROJ:UP-I-05/5-3657-82 OPĆINE DUBROVNIK, upis pozitivne zabilježbe za zgradu čest. zgr. 61 objekt A-1, u smislu čl. 174 Zakona o gradnji (NN 153/13) .	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo II - 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)		
Jednosobni stan na šestom katu, br. 35 u A-1, ulaz 5, površine 33,33 m2, u čest. zgr. 61, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine.		
DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
2.1	Kao nosilac prava korištenja upisan je: SIZ MIROVINSKOG I INVALIDSKOG OSIGURANJA RADNIKA HRVATSKE - PODRUŽNICA DUBROVNIK	
ZK tijelo II - 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
Trosobni stan br. 26, na petom katu, površine 66,30 m2, u čest. zgr. 61, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine.		
PULITIKA NIKŠA ZDENKOV		
ZK tijelo II - 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		
Trosobni stan na četvrtom katu, površine 63,50 m2, u čest. zgr. 61, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine.		
1/2 MILIČEVIĆ MILJENKO POK. PAVLA		
1/2 MILIČEVIĆ LJILJANA ROB. VULETA		

POSEBNI IZVADAK

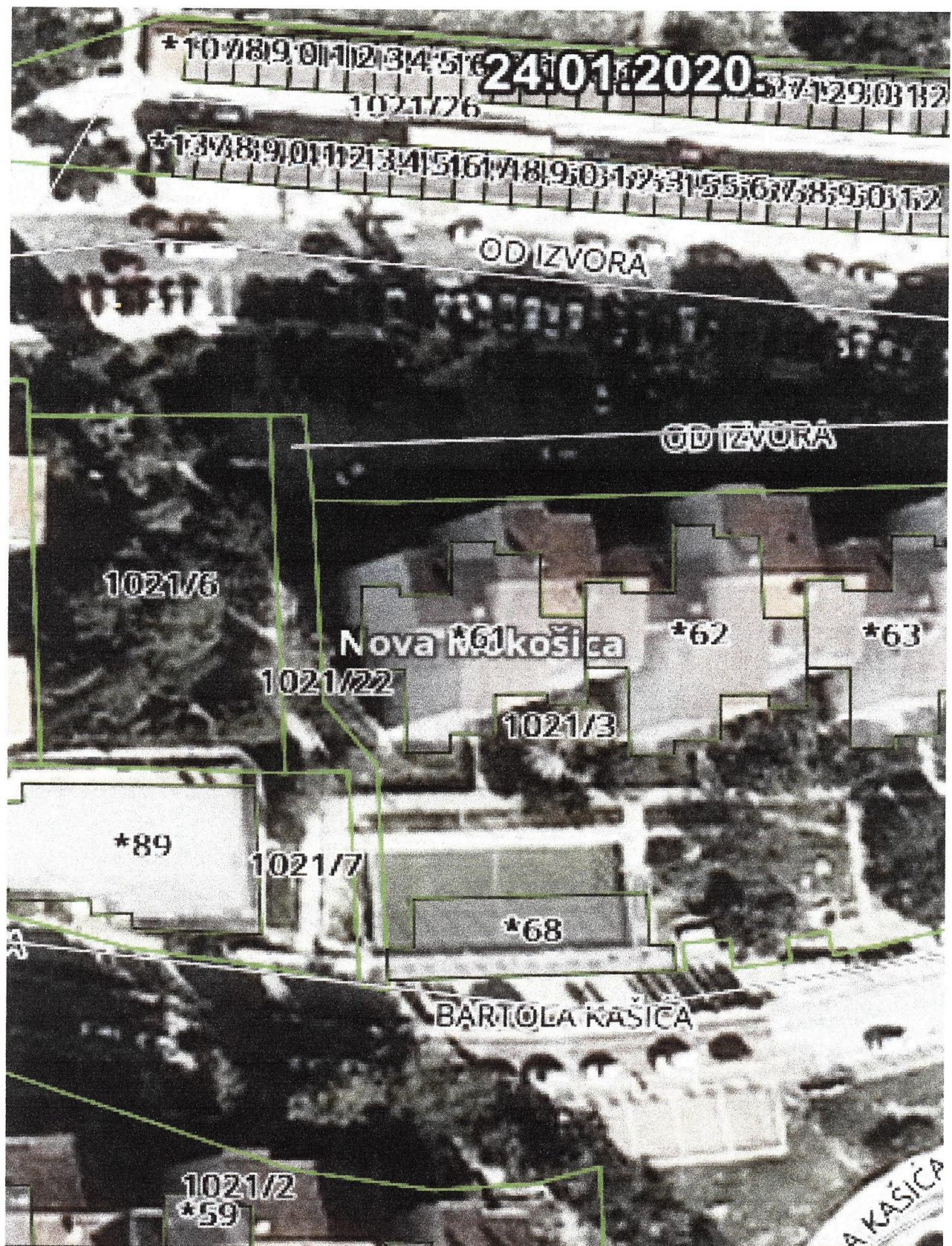
B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo II - 38. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38)	
	stan na trećem katu čest.zgr. 61, ukupne površine 63,56 m2 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine	
	GRAD DUBROVNIK, OIB: 21712494719, DUBROVNIK, PRED DVOROM 1	
	ZK tijelo II - 39. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39)	
	Stan na V katu zgr. 61, površine 55,55 m2, koji se sastoji od dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje, kupaoalice s WC-om, hodnika i lođe, te pripadajuće drvarnice, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine	
	1/2 ČIKATO NIKOLINA, OIB: 31361776780, MOKOŠICA, BARTOLA KAŠIĆA 18	
	1/2 ČIKATO ROMANO, OIB: 70297506295, MOKOŠICA, BARTOLA KAŠIĆA 18	
	ZK tijelo II - 40. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)	
	stan na sedmom katu neto korisne površine 59,31 m2, kojem pripada loggia na sedmom katu neto korisne površine 4,25 m2, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine,	
	GRAD DUBROVNIK, OIB: 21712494719, PRED DVOROM 1, 20000 DUBROVNIK	
	ZK tijelo II - 41. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41)	
	stan na etaži II neto korisne površine 52,54 m2, kojem pripada loggia na etaži II neto korisne površine 3,01 m2, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine,	
	41.2. Suvlasnički dio etaže: 1/2	
	PAVLINA Marija, OIB: 97885717679, OD IZVORA 51, NOVA MOKOŠICA 20236 MOKOŠICA	
	41.3. Suvlasnički dio etaže: 1/2	
	PAVLINA MIHAELA, OIB: 38192246244, OD IZVORA 51, NOVA MOKOŠICA 20236 MOKOŠICA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo II	
	1.1 Preostali dio čest. zgr. 61 izuzev opisanih etaža uknjižen je na:	
	GRAD DUBROVNIK	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	1. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 2		
	1.1 Pod posl. br. Z 2735/04 uknjiženo je pravo zaloge za dug u kunsnoj protuvrijednosti i zabilježbu izvršivosti tražbine, na korist:	60.000,00 EUR	
	HYPO ALPE ADRIA BANK D.D.		
	1. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 26		
	1.1 Pod posl. br. Z 1863/95 uknjiženo je pravo zaloge za dug i kamate u iznosu KN 7.118,21, na korist:	44.212,69 KN	
	GRAD DUBROVNIK		
	1. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 31		



geoportal.dgu.hr

Ispisano 25.01.2020

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAV



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Procjeniteljsko povjerenstvo

KLASA: 940-01/15-01/87

UR. BROJ: 2117/01-11/4-20-128

Dubrovnik, 05. ožujka 2020. godine

Povodom zahtjeva Grada Dubrovnika, Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom, a na temelju članka 12. stavka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj: 78/15.) Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na 13. sjednici održanoj 05. ožujka 2020. godine donijelo je sljedeće:

MIŠLJENJE

Procjembeni elaborat 06/20 iz siječnja 2020. godine, izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Miha Korde, dipl.ing.građ., a u svrhu procjene nekretnine, stana u čest.zgr. 61 k.o. Obuljeno na lokaciji Mokošica-Od izvora 51, a čiji je naručitelj Grad Dubrovnik, je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Obrazloženje

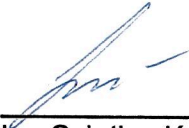
Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom Grada Dubrovnika je Procjeniteljskom povjerenstvu za tržište nekretnina Grada Dubrovnika dostavio na ocjenu usklađenosti sa Zakonom Procjembeni elaborat 06/20 iz siječnja 2020. godine, izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Miha Korde, dipl.ing.građ., a u svrhu procjene nekretnine, stana u čest.zgr. 61 k.o. Obuljeno na lokaciji Mokošica-Od izvora 51.

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

Povjerenstvo je pregledom u dostavljeni elaborat ustanovilo da su pri izradi istog ispunjeni svi Zakonski uvjeti.

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

Predsjednik povjerenstva


Ivo Cvjetković

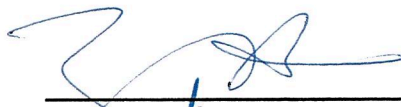
Članovi povjerenstva



Zvonimir Franić



Kristina Raguz



Frano Bezić



Nebojša Stojčić

Dostaviti:

1. Grad Dubrovnik, Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom, Zeljarica 1, 20000 Dubrovnik; x2
2. Miho Korda, Iva Vojnovića 56, Dubrovnik
- ③ 3. Pismohrana, ovdje



1764016	REPUBLIKA HRVATSKA	
Grad Dubrovnik		
Primljeno:	10.05.2018	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
371-01/16-01/031	21.17/01-04-02;	
Urudžbeni broj	Prilozi	Vrijednosti
15-18-06	0	-

Paulina Stražičić

Od Izvora 51

20236 Mokošica

2554

GRAD DUBROVNIK

UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE

GRADSKOM IMOVINOM

PREDMET: Zahtjev za otkup stana na adresi

Od Izvora 51, Mokošica

Poštovani,

Obraćamo Vam se sa zahtjevom za otkup stana sukladno Zakonu o najmu stanova u Mokošici na adresi Od izvora 51, ukupne površine 63,56 m2 koji temeljem Ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom sklopljenim 12. prosinca 2012. godine koristi Paulina Stražičić.

S poštovanjem,

U Dubrovniku 10. svibnja 2018.

Paulina Stražičić



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 24.09.2020. 23:34

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306843, OBULJENO

Broj ZK uložka: 297

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7302/2017
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 38 ZK TIJELA: II (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
II						
1.	ZGR. 61	KUĆA			326	
		UKUPNO:			326	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo II		
Zaprimljeno 28.07.2016.g. pod brojem Z-7083/2016		
1.1	ZABILJEŽBA, DOZVOLA ZA UPOTREBU OBJEKTA BROJ:UP-I-05/5-3657-82 OPĆINE DUBROVNIK, upis pozitivne zabilježbe za zgradu čest. zgr. 61 objekt A-1, u smislu čl. 174 Zakona o gradnji (NN 153/13) .	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo II - 38. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38)		
stan na trećemu katu čest.zgr. 61, ukupne površine 63,56 m2 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine		
GRAD DUBROVNIK, OIB: 21712494719, DUBROVNIK, PRED DVOROM 1		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo II		
1.1	Preostali dio čest. zgr. 61 izuzev opisanih etaža uknjižen je na:	
GRAD DUBROVNIK		

Katastarska općina: 306843, OBULJENO

Broj ZK uložka: 297

VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.09.2020.

GRAD DUBROVNIK, Dubrovnik, Pred Dvorom 1, kojeg zastupa gradonačelnik Andro Vlahušić, **kao najmodavac**, (u daljnjem tekstu: najmodavac)

i

PAULINA STRAŽIČIĆ, OIB: 99023090494, **kao najmoprimac** (u daljnjem tekstu: najmoprimac), temeljem zaključka Gradonačelnika klasa:371-01/12-01/131 urbroj: 2117/01-01-12-2 od 7.prosinca 2012., kojim je imenovanoj priznat pravni status zaštićenog najmoprma iza smrti supruga Vicka Stražićića, te temeljem članka 38. Zakona o najmu stanova (NN, br. 91/96 i 48/98), **sklapaju**

UGOVOR O NAJMU STANA sa zaštićenom najamninom

Članak 1.

Najmodavac daje najmoprimcu u najam stan u Mokošici, na adresi Od Izvora 51 (u daljnjem tekstu: stan).

Stan se sastoji od: tri sobe, kuhinje, kupaonice, wc-a, hodnika i lođe čija je ukupna površina 63,56 m².

Stanu pripada i drvarnica.

Članak 2.

Najmoprimac ima pravo koristiti se zajedničkim prostorijama i uređajima kao i zemljištem koje služi za redovitu uporabu zgrade.

Članak 3.

Ugovorne strane ugovaraju zaštićenu najamninu koja se određuje na temelju članka 7. Zakona o najmu stanova i Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, br. 40/97 i 117/05) i koja počevši od 01.09.2012.g. iznosi 240,56 kn mjesečno.

Visina zaštićene najamnine plaća se svakog prvog, a najkasnije do petnaestog u mjesecu za tekući mjesec.

Najmoprimac je obavezan platiti najmodavcu najamninu u korist Proračuna Grada Dubrovnika na žiro-račun 2340009-1809800009, te pozivom na broj 24-5835-602896932514. U slučaju promjene podataka, najmodavac se obavezuje pravovremeno obavijestiti najmoprma.

Članak 4.

Najmodavac se obvezuje pravovremeno izvijestiti najmoprimca o eventualnim promjenama iznosa najamnine, a najmoprimac se obvezuje redovito uplaćivati najamninu u visini zadnjeg utvrđenog iznosa i to kao predujam. U slučaju navedenih promjena najmoprimac se obvezuje uplatiti razliku, sukladno novo utvrđenom iznosu, sve u roku od 15 dana od dana primitka pismenog izračuna.

Članak 5.

Najmoprimac se obvezuje, uz najamninu, plaćati sve troškove u svezi stanovanja (npr. komunalnu naknadu, vodu, struju, čistoću i dr.), i to sve svakom od davatelja pojedine usluge.

Članak 6.

Zajedno s najmoprimcem stan ima pravo koristiti i član njegovog obiteljskog domaćinstva: Frane Stražičić, OIB: 38941970312, kći.

Članak 7.

Ugovorne strane ovaj ugovor sklapaju na neodređeno vrijeme.

Članak 8.

Stranke su suglasne da je predmetni stan, u trenutku sklapanja ovog ugovora, pogodan za stanovanje.

Članak 9.

Najmoprimac je dužan koristiti se stanom pažljivo, te ga čuvati od oštećenja. Najmoprimac odgovara po općim propisima za štetu koju prouzroči u stanu ili na zajedničkim dijelovima ili uređajima zgrade.

Najmoprimac ne smije obavljati nikakve preinake u stanu i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade bez pisane suglasnosti najmodavca.

Članak 10.

Troškove sitnih popravaka izazvane redovitom uporabom stana, kao i troškove same uporabe, snosi najmoprimac.

Članak 11.

Najmoprimac je dužan dopustiti ulazak u stan najmodavcu, odnosno osobi koju ovaj ovlasti, u svrhu provjere korištenja stana, i to najmanje tri puta u tijeku jedne kalendarske godine, a po potrebi, kada je to neophodno radi otklanjanja štete.

Članak 12.

Najmoprimac ne može dati stan ili dio stana u podnajam, ne može ga iznajmljivati putnicima ili turistima niti u njemu obavljati neku drugu gospodarsku djelatnost.

Članak 13.

Ovaj ugovor prestaje temeljem otkaza. Otkaz se daje pismeno i predaje drugoj ugovornoj strani neposredno uz potpis ili poštom preporučeno.

Najmodavac može najmoprimcu dati otkaz ugovora o najmu stana ako ovaj ne ispunjava odredbe ugovora, a sve u skladu s odredbama glave VI (PRESTANAK UGOVORA O NAJMU), te članka 24. Zakona o najmu stanova (NN 91/96).

Ovaj ugovor može prestati i sporazumom ugovornih strana, pri čemu će se međusobno sporazumjeti o načinu i vremenu primopredaje stana.

Članak 14.

Kad ugovor o najmu prestane otkazom, raskidom ili sporazumom stranaka, a najmoprimac se ne iseli do isteka određenog roka, najmodavac će tužbom Općinskom sudu u Dubrovniku tražiti iseljenje najmoprimca.

Članak 15.

Najmoprimac se obvezuje, u trenutku iseljenja, predati najmodavcu stan prazan od osoba i

stvari u stanju u kojem ga je i primio, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovitom uporabom stana.

Članak 16.

Stranke suglasno izjavljuju da su upoznate sa odredbama ovog ugovora te ga vlastoručno potpisuju.

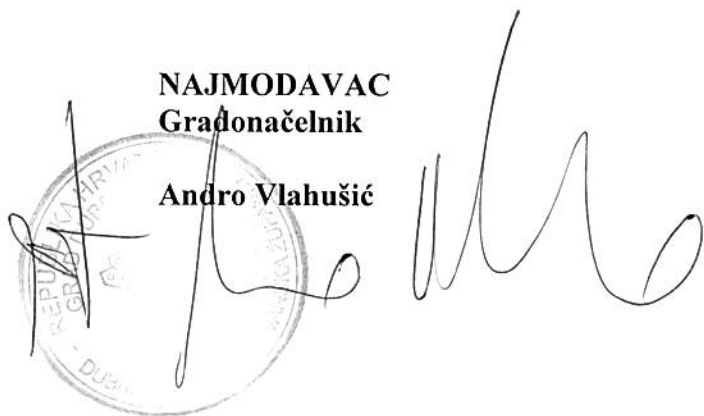
Članak 17.

Ovaj ugovor je sačinjen u 6 jednakih primjeraka, od čega se 2 uručuju najmoprimcu a 4 zadržava najmodavac.

U Dubrovniku, 13.prosinca 2012.

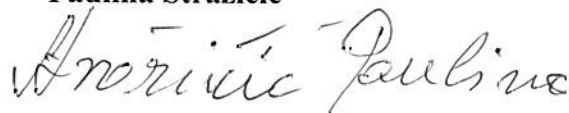
NAJMODAVAC
Gradonačelnik

Andro Vlahušić

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andro Vlahušić', is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'REPUBLIKA HRVATSKA' at the top, 'GRAD DUBROVNIK' at the bottom, and 'POSREDOVANJE' in the center.

NAJMOPRIMAC

Paulina Stražičić

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paulina Stražičić', is written in a cursive style.

KLASA:371-01/12-01/131
URBROJ:2117/01-01-12-3