



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

Gradonačelnik

KLASA: 944-03/23-01/5

URBROJ: 2117-1-01-23-13

Dubrovnik, 12. prosinca 2023. godine

Na temelju čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), čl. 48. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika" br. 2/21), čl. 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22), čl. 22. Zakona o izmjenama Zakona o obnovi ugrožene spomeničke cjeline Dubrovnika (NN 19/14) i čl. 20. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 6/22) Gradonačelnik Grada Dubrovnika donio je:

ZAKLJUČAK

- I. Utvrđuje se prijedlog zaključka kojim Grad Dubrovnik prihvaća ponudu prava prvokupa ponuditelja Nika Banca od 27. listopada 2023. godine KLASA: 944-03/23-01/55, URBROJ: 15-23-01 za kupnjom 1. Suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Stan na II. katu čest. zgr. 1769 površine 130,38 m² uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, u ukupnom iznosu od 630.000,00 eura (šestotridesettisućaeura) , u kunsjoj protuvrijednosti 4.746.735,00 kn (četirimilijunasedamstočetrestisućasedamstotridesetpetkuna) po fiksnom tečaju konverzije (7,53450 kuna za jedan euro) i dostavlja se Gradskom vijeću na raspravu i donošenje.
- II. Izvjestitelj u ovom predmetu bit će Mato Franković, gradonačelnik Grada Dubrovnika.

**Gradonačelnik
Mato Franković**



DOSTAVITI:

1. Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje;
2. Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, ovdje;
3. Služba Gradskog vijeća, ovdje;
4. Pismohrana.



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

**Upravni odjel za gospodarenje
imovinom, opće i pravne poslove**

KLASA: 944-03/23-01/55

URBROJ: 2117-1-08-23-12

Dubrovnik, 12. prosinca 2023. godine

Gradonačelnik
-ovdje-

PREDMET: Prijedlog zaključka o prihvaćanju ponude prava prvokupa
ponuditelja Nika Banca za kupnju 1. Suvlasničkog dijela s
neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)
čest. zgr. 1769, k.o. Dubrovnik
- prijedlog zaključka, dostavlja se

Niko Banac, 438 Whitney Ave. Unit 13 New Haven, CT 06511, Sjedinjene Američke Države, putem punomoćnice odvjetnice Marine Maslek - Novevske ponudio je dopisom od 27. listopada 2023. god. Gradu Dubrovniku pravo prvokupa 1. Suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Stan na II. katu čest. zgr. 1769 površine 130,38 m² uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine za cijenu od 630.000,00 eura (šestotridesettisućaeura), što u kunsjoj protuvrijednosti iznosi 4.746.735,00 kn (četirijunasedamstočetresttisućasedamstotridesetpetkuna) po fiksnom tečaju konverzije (7,53450 kuna za jedan euro).

Uvidom u verificirani e-izvadak Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku utvrđeno je da je u zk.ul.br. 146, k.o. Dubrovnik, kao vlasnik 1. Suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Stan na II. katu čest. zgr. 1769 površine od 130,38 m² uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine upisan Niko Banac, OIB: 63304530296, Whitney Ave 438, Unit 13 New Haven, CT 06511, Sjedinjene Američke Države.

Uvidom u spomenuti e-izvadak utvrđeno je da predmetna nekretnina ima svojstvo spomenika kulture. Temeljem čl. 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22) pravo prvokupa imaju Republika Hrvatska, Dubrovačko-neretvanska županija i Grad Dubrovnik.

Zavod za obnovu Dubrovnika je dopisom broj: 384-20/23-nr-23/97 od 20. studenog 2023. godine obavijestio Grad Dubrovnik kako je u obnovu predmetne nekretnine od strane Zavoda za

obnovu Dubrovnika bilo ulaganja u iznosu 88,79 eur/m², odnosno 668,97 kn/m², a koja vlasnik za slučaj prodaje sukladno čl. 22. Zakona o izmjenama Zakona o obnovi ugrožene spomeničke cjeline Dubrovnika (NN 19/14) treba vratiti ovom Zavodu prije otuđenja.

Lokacijskom informacijom Klasa:944-03/23-01/55 Urbroj:2117-1-06/4-23-8 od 5. prosinca 2023. godine Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša utvrđeno je da se prema kartografskom prikazu „Građevinska područja naselja Dubrovnik PPU-a Grada Dubrovnika“ čest. zgr. 1769 k.o. Dubrovnik nalazi u građevinskom području naselja, prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora GUP-a Grada Dubrovnika“ čest. zgr. 1769 k.o. Dubrovnik nalazi u zoni M5- povijesna jezgra, kulturni centar u kojoj su intervencije moguće isključivo uz posebne uvjete i suglasnost nadležne službe, prema kartografskom prikazu „Područja posebnih uvjeta korištenja- Graditeljska baština GUP-a Dubrovnik“ čest. zgr.1769 k.o. Dubrovnik nalazi se unutar područja posebnih uvjeta korištenja (registrirana graditeljska baština), dok se prema karti „ Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite GUP-a Grada Dubrovnika“ čest. zgr. 1769 k.o. Dubrovnik nalazi se u obuhvatu za koji je obvezna izrada urbanističkog plana uređenja. U tijeku je izrada Izmjena i dopuna PPU-a i GUP-a Grada Dubrovnika.

Na traženje Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivo Matković, dipl.ing.građ., iz društva CANOSA INŽENJERING d.o.o. izradio je 3. prosinca 2023. godine mišljenje o stanju postojećeg stanja nosive konstrukcije stana. Temeljem očevida u zoni stana postojeći nosivi zidovi zidani kamenom nemaju vidljivih pukotina ni oštećenja te nije potrebna njihova konstrukcijska sanacija te je utvrđeno stanje postojeće podne konstrukcije.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatko Bender, dipl.ing.građ. izradio je u prosincu 2023. godine Procjembeni elaborat- PR XII-5/2023 kojim je procijenio tržišnu vrijednost dijela nekretnine oznake čest. zgr. 1769, k.o. Dubrovnik (s.i.), označenog i upisanog kao stan na II. katu površine 130, 38 m² uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, etažno vlasništvo (E-1), koja iznosi 789.000,00 eura (slovima: sedamstoosamdesetdevettisućaeura) odnosno 5.944,720,50 kn (petmilijunadevetstočetrestetritisućesedamstodvadesetkunaipedestlipa) u kunsjoj protuvrijednosti po fiksnom tečaju konverzije (7,53450 kuna za jedan euro), dok izrada navedenog Procjembenog elaborata iznosi 806, 25 eura (slovima: osamstošesteuradvadesetpetcenti) što po fiksnom tečaju konverzije iznosi 6.074,69 kuna(šesttisućasedamdesetčetirikunešezdesetdevetlipa).

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika je na svojoj 8. sjednici održanoj 12. prosinca 2023. godine donijelo Mišljenje KLASA: 940-01/23-01/59, URBROJ: 2117-1-08-23-68 da je Procjembeni elaborat – PR XII-5/2023 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatka Bendera, dipl.ing.građ. za čest.zgr. 1769, k.o. Dubrovnik, a u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br.78/15).

Sredstva za kupnju stana na II. katu čest.zgr. 1769, k.o. Dubrovnik u iznosu od 630.000,00 eura planirana su u Rebalansu proračuna Grada Dubrovnika za 2023.godinu na projektu Stanovi-Prvokup-18001003, konto 42- Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine.

Grad Dubrovnik u svom samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnoga značenja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana. Uzimajući u obzir potrebe građana, posebno obitelji s više djece te uzimajući u obzir porast tržišnih cijena najma nekretnina, Grad Dubrovnik donio

je Odluku o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 15/23). i Odluku o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika u svrhu rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 25/21). Također je donesena Odluka o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika u svrhu rješavanja stambenog pitanja obitelji s više djece na području povijesne jezgre Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 15/23). Grad Dubrovnik je navedenu Odluku donio u svrhu rješavanja stambenog pitanja građana Grada Dubrovnika i očuvanja života u povijesnoj jezgri.

Prema Planu upravljanja svjetskim dobrom UNESCO-a “Starim Gradom Dubrovnikom” („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 6/21) revitalizacija života u gradu i jačanje lokalne zajednice primarni su uvjeti koje treba ispuniti kako bi se sačuvao kulturni i društveni identitet u povijesnoj jezgri grada. Koristeći pravo prvokupa koje bi imalo za cilj demografsku revitalizaciju povijesne jezgre, potrebno je povećati broj stambenih jedinica koje su u vlasništvu Grada Dubrovnika. Jedna od strateških aktivnosti Plana upravljanja svjetskim dobrom UNESCO-a “Starim Gradom Dubrovnikom” je održivi razvoj Grada Dubrovnika. Također su različiti kooperativni modeli stambenog zbrinjavanja razmotreni partnerskim akcijskim planovima Urbane Agende za Europsku uniju (UAEU) o pravu na stambeno zbrinjavanje. Sveobuhvatan i financijski održiv model treba se razviti da bi se privuklo raznoliko stanovništvo sa stalnim prebivalištem. Aktivnost je moguće strukturirati na dva dijela. Prvi dio aktivnosti vezan je uz korištenje prava prvokupa kako bi se davalo stanove u povoljniji najam za stalno stanovanje, a drugi dio aktivnosti je stvaranje modela zadružnog stanovanja.

Sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22) vlasnik koji namjerava prodati kulturno dobro zaštićeno posebnim rješenjem ili kulturno dobro unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline upisane u Listu svjetske baštine ili Listu ugrožene svjetske baštine dužan ga je prije prodaje istodobno ponuditi Republici Hrvatskoj, županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi, navodeći cijenu i druge uvjete prodaje. Prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa ima grad ili općina u odnosu na županiju i Grad Zagreb, pa Republika Hrvatska. Republika Hrvatska, županija, Grad Zagreb, grad ili općina mora se očitovati o toj ponudi u roku od 60 dana od dana primitka pisane ponude. Ako se navedene pravne osobe ne namjeravaju koristiti svojim pravom prvokupa, dužne su u roku od 30 dana od dana primitka ponude o tome obavijestiti druge pravne osobe koje imaju pravo prvokupa i vlasnika. Nakon isteka roka vlasnik može kulturno dobro prodati drugoj osobi uz cijenu koja ne može biti niža od cijene navedene u ponudi i pod uvjetima koji za kupca nisu povoljniji od uvjeta sadržanih u ponudi iz stavka 1. ovoga članka.

Postupak kupnje nekretnine propisan je odredbama čl. 24.-31. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 6/22, dalje u tekstu: Odluka). Na temelju članka 25. Odluke Grad Dubrovnik na inicijativu nadležnog upravnog odjela može pokrenuti postupak kupnje nekretnine kada je to propisano zakonom te kada je to u interesu Grada. Člankom 30. stavkom 1. navedene Odluke određeno je da odluku o kupnji nekretnine u korist Grada, na prijedlog upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove, a na temelju prijedloga Povjerenstva donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće te da ugovor o kupoprodaji u ime Grada sklapa Gradonačelnik, ukoliko odlukom o kupnji nije drukčije određeno. U slučajevima kad na temelju posebnoga propisa ili drugog akta, Grad ima pravo prvokupa nekretnine, ako se donese odluka o korištenju prava prvokupa, primjenjivat će se odredbe o kupnji. Sukladno članku 4. Odluke prije svakog gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada izvršit će se procjena tržišne vrijednosti tih nekretnina, a u slučaju gospodarenja nekretninama sklapanjem drugog naplatnog pravnog posla koji podrazumijeva

korištenje i/ili plodouživanje nekretnine, odnosno ograničenje prava vlasništva Grada, kao što je osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam i drugo, izvršit će se i procjena naknade, osim ako se nekretnina daje na uporabu. Člankom 5. stavkom 2. određeno je da procjenu vrše ovlaštene osobe koje su stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji. Prema članku 8. stavku 2. Odluke Procjeniteljsko povjerenstvo između ostalog daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave za svoje potrebe.

Člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan upravlja nekretninama i pokretninama u vlasništvu jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave kao i njezinim prihodima i rashodima, u skladu sa zakonom i statutom, odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i drugom raspolaganju imovinom u skladu s ovim Zakonom, statutom jedinice i posebnim propisima. Stavkom 2. istog članka određeno je da općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kuna, općinski načelnik, gradonačelnik odnosno župan može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kuna, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kuna, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kuna. Stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom mora biti planirano u proračunu jedinice i provedeno u skladu sa zakonom. O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od vrijednosti utvrđenih stavkom 2. ovoga članka odlučuje predstavničko tijelo jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave.

Na temelju čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), čl. 48. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika" br. 2/21), čl. 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22), čl. 22. Zakona o izmjenama Zakona o obnovi ugrožene spomeničke cjeline Dubrovnika (NN 19/14) i čl. 20. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 6/22) predlaže se gradonačelniku da donese sljedeći:

ZAKLJUČAK

- I. Utvrđuje se prijedlog zaključka kojim Grad Dubrovnik prihvaća ponudu prava prvokupa ponuditelja Nika Banca od 27. listopada 2023. godine KLASA: 944-03/23-01/55, URBROJ: 15-23-01 za kupnjom 1. Suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Stan na II. katu čest. zgr. 1769 površine 130,38 m² uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, u ukupnom iznosu od 630.000,00 eura (šestotridesettisućaeura) , u kunsjoj protuvrijednosti 4.746.735,00 kn (četirimilijunasedamstočetredesetšesttisućasedamstotridesetpetkuna) po fiksnom

tečaju konverzije (7,53450 kuna za jedan euro) i dostavlja se Gradskom vijeću na raspravu i donošenje.

- II. Izvjestitelj u ovom predmetu bit će Mato Franković, gradonačelnik Grada Dubrovnika.



Privitak: kao u tekstu

Dostaviti: 1. Naslovu;
2. Gradsko vijeće, ovdje
3. evidencija, ovdje.

Gradsko vijeće

KLASA: 944-03/23-01/55

URBROJ:

Dubrovnik,

Na temelju članka 35. stavak 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 39. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj:2/21), Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na ___sjednici održanoj___ donijelo je

ZAKLJUČAK

1. Grad Dubrovnik prihvaća ponudu prava prvokupa ponuditelja Nika Banca od 27. listopada 2023. godine KLASA: 944-03/23-01/55, URBROJ: 15-23-01 za kupnjom 1. Suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Stan na II. katu čest. zgr. 1769 površine 130,38 m² uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, u ukupnom iznosu od 630.000,00 eura (šestotridesettisućaeura), u kunsjoj protuvrijednosti 4.746.735,00 kn (četirijunasedamstočetrestšesttisućasedamstotridesetpetkuna) po fiksnom tečaju konverzije (7,53450 kuna za jedan euro).
2. Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Dubrovnika sklopiti Ugovor o kupoprodaji nekretnine iz točke 1. ovog Zaključka.
3. Tekst Ugovora o kupoprodaji nekretnine iz točke I. ovog Zaključka prilaže se ovom Zaključku i čini njegov sastavni dio.

Obrazloženje

Niko Banac, 438 Whitney Ave. Unit 13 New Haven, CT 06511, Sjedinjene Američke Države, putem punomoćnice odvjetnice Marine Maslek - Novevske ponudio je dopisom od 27. listopada 2023. god. Gradu Dubrovniku pravo prvokupa 1. Suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Stan na II. katu čest. zgr. 1769 površine 130,38 m² uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine za cijenu od 630.000,00 eura (šestotridesettisućaeura), što u kunsjoj protuvrijednosti iznosi 4.746.735,00 kn (četirijunasedamstočetrestšesttisućasedamstotridesetpetkuna) po fiksnom tečaju konverzije (7,53450 kuna za jedan euro).

Uvidom u verificirani e-izvadak Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku utvrđeno je da je u zk.ul.br. 146, k.o. Dubrovnik, kao vlasnik 1. Suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Stan na II. katu čest. zgr. 1769 površine od 130,38 m² uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine upisan Niko Banac, OIB: 63304530296, Whitney Ave 438, Unit 13 New Haven, CT 06511, Sjedinjene Američke Države.

Uvidom u spomenuti e-izvadak utvrđeno je da predmetna nekretnina ima svojstvo spomenika kulture. Temeljem čl. 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22) pravo prvokupa imaju Republika Hrvatska, Dubrovačko-neretvanska županija i Grad Dubrovnik.

Zavod za obnovu Dubrovnika je dopisom broj: 384-20/23-nr-23/97 od 20. studenog 2023. godine obavijestio Grad Dubrovnik kako je u obnovu predmetne nekretnine od strane Zavoda za obnovu Dubrovnika bilo ulaganja u iznosu 88,79 eur/m², odnosno 668,97 kn/m², a koja vlasnik za slučaj prodaje sukladno čl. 22. Zakona o izmjenama Zakona o obnovi ugrožene spomeničke cjeline Dubrovnika (NN 19/14) treba vratiti ovom Zavodu prije otuđenja.

Lokacijskom informacijom Klasa:944-03/23-01/55 Urbroj:2117-1-06/4-23-8 od 5. prosinca 2023. godine Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša utvrđeno je da se prema kartografskom prikazu „Građevinska područja naselja Dubrovnik PPU-a Grada Dubrovnika“ čest. zgr. 1769 k.o. Dubrovnik nalazi u građevinskom području naselja, prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora GUP-a Grada Dubrovnika“ čest. zgr. 1769 k.o. Dubrovnik nalazi u zoni M5- povijesna jezgra, kulturni centar u kojoj su intervencije moguće isključivo uz posebne uvjete i suglasnost nadležne službe, prema kartografskom prikazu „Područja posebnih uvjeta korištenja- Graditeljska baština GUP-a Dubrovnik“ čest. zgr.1769 k.o. Dubrovnik nalazi se unutar područja posebnih uvjeta korištenja (registrirana graditeljska baština), dok se prema karti „ Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite GUP-a Grada Dubrovnika“ čest. zgr. 1769 k.o. Dubrovnik nalazi se u obuhvatu za koji je obvezna izrada urbanističkog plana uređenja. U tijeku je izrada Izmjena i dopuna PPU-a i GUP-a Grada Dubrovnika.

Na traženje Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivo Matković, dipl.ing.građ., iz društva CANOSA INŽENJERING d.o.o. izradio je 3. prosinca 2023. godine mišljenje o stanju postojećeg stanja nosive konstrukcije stana. Temeljem očevida u zoni stana postojeći nosivi zidovi zidani kamenom nemaju vidljivih pukotina ni oštećenja te nije potrebna njihova konstrukcijska sanacija te je utvrđeno stanje postojeće podne konstrukcije.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatko Bender, dipl.ing.građ. izradio je u prosincu 2023. godine Procjembeni elaborat- PR XII-5/2023 kojim je procijenio tržišnu vrijednost dijela nekretnine oznake čest. zgr. 1769, k.o. Dubrovnik (s.i.), označenog i upisanog kao stan na II. katu površine 130, 38 m² uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, etažno vlasništvo (E-1), koja iznosi 789.000,00 eura (slovima: sedamstoosamdesetdevettisućaeura) odnosno 5.944,720,50 kn (petmilijunadevetstočetdesetčetiritisućesedamstodvadesetkunaipedestlipa) u kunskoj protuvrijednosti po fiksnom tečaju konverzije (7,53450 kuna za jedan euro), dok izrada navedenog Procjembenog elaborata iznosi 806, 25 eura (slovima: osamstošesteuradvadesetpetcenti) što po fiksnom tečaju konverzije iznosi 6.074,69 kuna(šesttisućasedamdesetčetirikunešezdesetdevetlipa).

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika je na svojoj 8. sjednici održanoj 12. prosinca 2023. godine donijelo Mišljenje KLASA: 940-01/23-01/59, URBROJ: 2117-1-08-23-68 da je Procjembeni elaborat – PR XII-5/2023 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatka Bendera, dipl.ing.građ. za čest.zgr. 1769, k.o. Dubrovnik, a u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (“Narodne novine”, br.78/15).

Sredstva za kupnju stana na II. katu čest.zgr. 1769, k.o. Dubrovnik u iznosu od 630.000,00 eura planirana su u Rebalansu proračuna Grada Dubrovnika za 2023.godinu na projektu Stanovi-Prvokup-18001003, konto 42- Rashodi za nabavu proizvedene dugotrajne imovine.

Grad Dubrovnik u svom samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnoga značenja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana. Uzimajući u obzir potrebe građana, posebno obitelji s više djece te uzimajući u obzir porast tržišnih cijena najma nekretnina, Grad Dubrovnik donio je Odluku o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada

Dubrovnika“ br. 15/23). i Odluku o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika u svrhu rješavanja stambenog pitanja mladih i mladih obitelji na području grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 25/21). Također je donesena Odluka o najmu stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika u svrhu rješavanja stambenog pitanja obitelji s više djece na području povijesne jezgre Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 15/23). Grad Dubrovnik je navedenu Odluku donio u svrhu rješavanja stambenog pitanja građana Grada Dubrovnika i očuvanja života u povijesnoj jezgri.

Prema Planu upravljanja svjetskim dobrom UNESCO-a “Starim Gradom Dubrovnikom” („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 6/21) revitalizacija života u gradu i jačanje lokalne zajednice primarni su uvjeti koje treba ispuniti kako bi se sačuvao kulturni i društveni identitet u povijesnoj jezgri grada. Koristeći pravo prvokupa koje bi imalo za cilj demografsku revitalizaciju povijesne jezgre, potrebno je povećati broj stambenih jedinica koje su u vlasništvu Grada Dubrovnika. Jedna od strateških aktivnosti Plana upravljanja svjetskim dobrom UNESCO-a “Starim Gradom Dubrovnikom” je održivi razvoj Grada Dubrovnika. Također su različiti kooperativni modeli stambenog zbrinjavanja razmotreni partnerskim akcijskim planovima Urbane Agende za Europsku uniju (UAEU) o pravu na stambeno zbrinjavanje. Sveobuhvatan i financijski održiv model treba se razviti da bi se privuklo raznoliko stanovništvo sa stalnim prebivalištem. Aktivnost je moguće strukturirati na dva dijela. Prvi dio aktivnosti vezan je uz korištenje prava prvokupa kako bi se davalo stanove u povoljniji najam za stalno stanovanje, a drugi dio aktivnosti je stvaranje modela zadružnog stanovanja.

Sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22) vlasnik koji namjerava prodati kulturno dobro zaštićeno posebnim rješenjem ili kulturno dobro unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline upisane u Listu svjetske baštine ili Listu ugrožene svjetske baštine dužan ga je prije prodaje istodobno ponuditi Republici Hrvatskoj, županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi, navodeći cijenu i druge uvjete prodaje. Prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa ima grad ili općina u odnosu na županiju i Grad Zagreb, pa Republika Hrvatska. Republika Hrvatska, županija, Grad Zagreb, grad ili općina mora se očitovati o toj ponudi u roku od 60 dana od dana primitka pisane ponude. Ako se navedene pravne osobe ne namjeravaju koristiti svojim pravom prvokupa, dužne su u roku od 30 dana od dana primitka ponude o tome obavijestiti druge pravne osobe koje imaju pravo prvokupa i vlasnika. Nakon isteka roka vlasnik može kulturno dobro prodati drugoj osobi uz cijenu koja ne može biti niža od cijene navedene u ponudi i pod uvjetima koji za kupca nisu povoljniji od uvjeta sadržanih u ponudi iz stavka 1. ovoga članka.

Postupak kupnje nekretnine propisan je odredbama čl. 24.-31. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 6/22, dalje u tekstu: Odluka). Na temelju članka 25. Odluke Grad Dubrovnik na inicijativu nadležnog upravnog odjela može pokrenuti postupak kupnje nekretnine kada je to propisano zakonom te kada je to u interesu Grada. Člankom 30. stavkom 1. navedene Odluke određeno je da odluku o kupnji nekretnine u korist Grada, na prijedlog upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove, a na temelju prijedloga Povjerenstva donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće te da ugovor o kupoprodaji u ime Grada sklapa Gradonačelnik, ukoliko odlukom o kupnji nije drukčije određeno. U slučajevima kad na temelju posebnoga propisa ili drugog akta, Grad ima pravo prvokupa nekretnine, ako se donese odluka o korištenju prava prvokupa, primjenjivat će se odredbe o kupnji. Sukladno članku 4. Odluke prije svakog gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada izvršit će se procjena tržišne vrijednosti tih nekretnina, a u slučaju gospodarenja nekretninama sklapanjem drugog naplatnog pravnog posla koji podrazumijeva korištenje i/ili plodouživanje nekretnine, odnosno ograničenje prava vlasništva Grada, kao što je osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam i drugo, izvršit će se i procjena naknade, osim ako se nekretnina daje na uporabu. Člankom 5. stavkom 2. određeno

je da procjenu vrše ovlaštene osobe koje su stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji. Prema članku 8. stavku 2. Odluke Procjeniteljsko povjerenstvo između ostalog daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave za svoje potrebe.

Člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan upravlja nekretninama i pokretninama u vlasništvu jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave kao i njezinim prihodima i rashodima, u skladu sa zakonom i statutom, odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i drugom raspolaganju imovinom u skladu s ovim Zakonom, statutom jedinice i posebnim propisima. Stavkom 2. istog članka određeno je da općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kuna, općinski načelnik, gradonačelnik odnosno župan može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kuna, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kuna, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kuna. Stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom mora biti planirano u proračunu jedinice i provedeno u skladu sa zakonom. O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od vrijednosti utvrđenih stavkom 2. ovoga članka odlučuje predstavničko tijelo jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave.

Slijedom navedenoga odlučeno je kao u izreci zaključka.

Predsjednik Gradskog vijeća

mr. sc. Marko Potrebica

Dostaviti:

1. Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, ovdje;
2. Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje;
3. Niko Banac, 438 Whitney Ave. Unit 13 New Haven, CT 06511, Sjedinjene Američke Države, putem punomoćnice odvjetnice Marine Maslek-Novevske, Vukovarska 24, 20000 Dubrovnik
4. Pismohrana.

GRAD DUBROVNIK, OIB: 21712494719, Pred Dvorom 1, 20000 Dubrovnik kojeg zastupa gradonačelnik Mato Franković, kao prodavatelj (u daljnjem tekstu **PRODAVATELJ**), s jedne strane

i

NIKO BANAC, OIB: 63304530296, 438 Whitney Ave. Unit 13 New Haven, CT 06511, Sjedinjene Američke Države, kao kupac (u daljnjem tekstu **KUPAC**), s druge strane

zaključili su

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je predmet ovog Ugovora kupoprodaja 1. Suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)** Stan na II. katu površine 130,38 m² uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine čest. zgr. 1769, k.o. Dubrovnik.

Članak 2.

Ugovorne strane nadalje suglasno utvrđuju:

- 2.1. da je u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku u zk.ul. 146, nekretnina upisana kao 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)** stan na II. katu površine 130,38 m² uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine čest.zgr. 1769, k.o. Dubrovnik, uknjižena kao vlasništvo **PRODAVATELJA**;
- 2.2. da je uvidom u spomenuti e-izvadak utvrđeno je da predmetna nekretnina ima svojstvo spomenika kulture. Temeljem čl. 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22) pravo prvokupa imaju Republika Hrvatska, Dubrovačko-neretvanska županija i Grad Dubrovnik;
- 2.3. da je Zavod za obnovu Dubrovnika dopisom broj: 384-20/23-nr-23/97 od 20. studenog 2023. godine obavijestio Grad Dubrovnik kako je u obnovu predmetne nekretnine od strane Zavoda za obnovu Dubrovnika bilo ulaganja u iznosu 88,79 eur/m², odnosno 668,97 kn/m², a koja vlasnik za slučaj prodaje sukladno čl. 22. Zakona o izmjenama Zakona o obnovi ugrožene spomeničke cjeline Dubrovnika (NN 19/14) treba vratiti ovom Zavodu prije otuđenja;
- 2.4. da je na traženje Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivo Matković, dipl.ing.građ., iz društva **CANOSA INŽENJERING d.o.o.** izradio 3. prosinca 2023. godine mišljenje o stanju postojećeg stanja nosive konstrukcije stana.
- 2.4. da je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, Zlatko Bender, dipl.ing.građ. izradio u prosincu 2023. godine Procjembeni elaborat- PR XII-5/2023 kojim je procijenio tržišnu vrijednost stana na II. katu stambene zgrade čest. zgr. 1769 k.o. Dubrovnik površine 130,38 m² koja iznosi 789.000,00 eura (slovima: sedamstoosamdesetdevettisućaeura) odnosno 5.944,720,50 kn (slovima: petmilijunadevetstočetdesetčetritisućesedamstodvadesetkunapedesetlipa) po

fiksnom tečaju konverzije (7,53450 kuna za jedan euro), dok izrada procjemenog elaborata iznosi 806,25 € (slovima: osamstošesteuradvadesetpetcenti) odnosno 6.074,69 kn (slovima: šesttisućasedamdesetčetirikunešezdesetdevetlipa) te da je Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na sjednici održanoj 12. prosinca 2023. godine donijelo Mišljenje, Klasa: 944-03/23-01/55, Urbroj: 2117-1-08-23- da je Procjemeni elaborat-PR XII-5/2023. izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatka Bendera, dipl.ing.građ. za stan na II. katu stambene zgrade čest.zgr.1769, k.o. Dubrovnik, a u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine, u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj: 78/15.);

- 2.5. da je Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 28. sjednici održanoj 14. prosinca 2023. godine donijelo Zaključak, Klasa: 944-03/23-01/55, Ur. broj: 2117-1-09-23-11 od 14. prosinca 2023. godine kojim je određeno da će Grad Dubrovnik zaključiti Ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim Niko Banac prodaje, a Grad Dubrovnik kupuje 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) stan na II. katu površine 130,38 m² uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine čest.zgr. 1769, k.o. Dubrovnik te da se tekst Ugovora o kupoprodaji nekretnine iz točke 1. navedenog Zaključka prilaže istom i čini njegov sastavni dio.

Članak 3.

Slijedom utvrđenog u člancima 1. i 2. ovog Ugovora PRODAVATELJ prodaje, a KUPAC kupuje 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) stan na II. katu površine 130,38 m² uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine čest.zgr. 1769, k.o. Dubrovnik.

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da kupoprodajna cijena nekretnine iz članka 3. ovog Ugovora iznosi 630.000,00 eura (slovima: šestotridesettisućaeura) što u kunsjoj protuvrijednosti iznosi 4.746.735,00 kn (četirijunasedamstočetrestšesttisućasedamstotridesetpetkuna) po fiksnom tečaju konverzije (7,53450 kuna za jedan euro).

KUPAC se obvezuje isplatiti kupoprodajnu cijenu iz stavka 1. ovog članka na IBAN račun PRODAVATELJA HR, poziv na broj HR otvoren kod jednokratno u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana ovjere ovog Ugovora, a najkasnije do 15. siječnja 2023.godine.

Ispunjenje obveze iz ovog članka u roku bitan je sastojak Ugovora.

Članak 5.

Nakon isplate kupoprodajne cijene iz članka 4. ovog Ugovora PRODAVATELJ se obvezuje pred javnim bilježnikom potpisati i deponirati izjavu kojom potvrđuje da je u cijelosti podmirena kupoprodajna cijena iz članka 4. stavka 1. ovog Ugovora na račun i u roku iz članka 4. stavka 2. ovog ugovora, a koja će se izdati KUPCU nakon što podmiri iznos kupoprodajne cijene.

Članak 6.

Potpisom ovog Ugovora PRODAVATELJ ovlašćuje KUPCA da, na temelju ovog Ugovora, može bez njegovog daljnjeg sudjelovanja, u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku zatražiti i postići upis predbilježbe prava vlasništva na 1. Suvlasničkom dijelu s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Stan na II. katu površine 130,38 m² uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine čest. zgr. 1769, k.o.

Dubrovnik.

PRODAVATELJ potpisom ovog Ugovora ovlašćuje KUPCA da bez njegovog daljnjeg sudjelovanja na temelju ovog Ugovora i izjave iz članka 5. ovog Ugovor u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku zatraži i postigne uknjižbu prava vlasništva na 1. Suvlasničkom dijelu s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Stan na II. katu površine 130,38 m² uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine čest. zgr. 1769, k.o. Dubrovnik.

Članak 7.

Potpisom ovog ugovora PRODAVATELJ jamči KUPCU da je samostalan i neposredan posjednik nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora te da na njoj ne postoji nikakvo pravo trećih koje bi isključilo, umanjilo ili ograničilo pravo vlasništva koje KUPCU pripada na temeljem zaključenja ovog Ugovora.

Potpisom ovog ugovora PRODAVATELJ nadalje jamči KUPCU da u svezi s nekretninom iz članka 1. ovog Ugovora ne postoje potraživanja trećih osoba te se obvezuje snositi sva eventualna potraživanja i troškove u svezi istih ako bi se pojavili, a koji bi bili posljedica potraživanja nastalih prije sklapanja ovog Ugovora.

Članak 8.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da KUPAC stupa u samostalan i neposredan posjed nekretnine iz članka 3. ovog Ugovora danom isplate kupoprodajne cijene.

Članak 9.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora smatrati pravovaljanima samo ako su sačinjene u pisanom obliku i priznate potpisom Ugovornih strana.

Članak 10.

Među ugovornim stranama je neprijeporno kako se adrese stranaka navedene u zaglavlju ove isprave smatraju adresama na kojima primaju poštu te će se svaka pošiljka za koju druga strana ima potvrdu o slanju preporučene pošiljke smatrati uručenom.

Članak 11.

Ugovorne strane sklapaju ovaj Ugovor u dobroj vjeri i suglasne su da će sve eventualne sporove koji bi mogli proizaći iz ovog Ugovora nastojati rješavati sporazumno, a ukoliko to ne bude moguće, za rješavanje sporova proizašlih iz ovog Ugovora ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Dubrovniku.

Članak 12.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ništavnost neke od odredbi ovog Ugovora neće utjecati na valjanost ostalih odredbi Ugovora a ništavnu odredbu ugovorne strane se obvezuju zamijeniti valjanom kojom će se postići svrha, u mjeri u kojoj je to dopušteno i moguće, koja se željela postići ništavnom odredbom.

Članak 13.

Ugovorne strane bezuvjetno izjavljuju kako ovaj Ugovor sadržava i predstavlja njihovu stvarnu volju te ga kao takvoga vlastoručno potpisuju.

Članak 14.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (slovima: dva) istovjetna primjerka, 1 (slovima: jedan) za potrebe ovjere kod javnog bilježnika, 1 (slovima: jedan) za potrebe uknjižbe u zemljišnim knjigama kojeg zadržava KUPAC, te u 4 (slovima: četiri) ovjerovljene preslike za svaku ugovornu stranu 2 (slovima: dvije).

U Dubrovniku, siječanj 2024.g.

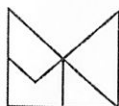
Za GRAD:

Za KUPCA:

gradonačelnik
Mato Franković

Niko Banac

Klasa: 944-03/23-01/55
Urbroj: 2117-1-01-23-



Odvjetnica
MARINA MASLEK NOVEVSKA

Vukovarska 24, 20 000 Dubrovnik, Hrvatska
IBAN: HR4724070001100455865, OTP banka d.d. Zadar
tel: + 385 (0)20 642 472, + 385(0) 20 642 470; fax: + 385 (0)20 642 473
mob: + 385 (0)98 306 987, e-mail: marina@odvjetnica-maslek.hr



2260188	REPUBLIKA HRVATSKA	
Grad Dubrovnik		
Primljeno:	31.10.2023	
Klasifikacijske oznaka	Org. jed.	
944-03/23-01/55	2117-1-08-05;	
Uredžbeni broj	Prilozi	Vrijednost
15-23-01	0	

GRAD DUBROVNIK

Rkt. crkva sv. Vlaho, Ul. Pred Dvorom 1
20000 Dubrovnik

PREDMET: Ponuda za kupnju nekretnine koja ima svojstvo kulturnog dobra

Poštovani,

obraćam Vam se u ime i po nalogu moje stranke Nika Banca, OIB: 63304530296, 438 Whitney Ave. Unit 13 New Haven, CT 06511, SAD.

Moja stranka je vlasnik za cjelinu prava vlasništva nekretnine, označene i opisane kao stan na II. katu u čest.zgr. 1769 površine 130,38 m² uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine označene i opisane kao čest.zgr. 1769 K.O. Dubrovnik - ZGRADA, z.ul 146 K.O. Dubrovnik, etažno vlasništvo (E-1), na adresi Lučarica 8, Dubrovnik, a koja nekretnina ima svojstvo spomenika kulture.

Moja stranka ima namjeru prodati gore navedenu nekretninu, te se sukladno odredbi članka 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, obraća prvenstveno naslovnom tijelu sa ponudom za kupnju navedene nekretnine u ukupnom iznosu od 630.000,00 EUR (šestotridesettisućaeura).

Molim Vas žurno očitovanje na navedenu ponudu.

U Dubrovniku, dana 27. listopada 2023. godine.

Niko Banac,
po punomoćnici:

ODVJETNICA
MARINA MASLEK
NOVEVSKA
vukovarska 24, Dubrovnik

PUNOMOĆ

Ovlašćujem(o) Marinu Maslek Novevsku, odvjetnicu u Dubrovniku,
Vukovarska 24, OIB: 02266611481

..... da me (nas) zastupa u građanskom, parničnom,
izvanparničnom, ovršnom, zemljišnoknjižnom postupku, kaznenom predmetu,
postupku pred trgovačkim sudom, u postupku pred tijelima državne uprave koji
se vodi kod

*Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i
državne imovine,*
Dubrovačko-neretvanske županije, Grada Dubrovnika

radi

*Služba posude za korištenje prava pristupa po
odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih
dobara*

pod poslovnim brojem

Ovlašćujem ga da me zastupa svim mojim pravnim poslovima u sudu i
izvan suda i kod svih drugih državnih tijela te da radi zaštite i ostvarenja mojih
na zakonu osnovani prava i interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi
sva u zakonu predviđena sredstva, a naročito da podnosi tužbe i ostale
podneske, da sklapa poravnanja, da daje nasljedne izjave te da prima novac i
novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

Pristajem(o) da ga zamjenjuje odvjetnički vježbenik ili vježbenici
kod imenovane odvjetnice

U Dubrovniku, dana god.

Niko Banac:

Niko Banac



REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 12.12.2023. 15:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306410, DUBROVNIK

Broj ZK uložka: 146

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13313/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR. 1769	ZGRADA				
		UKUPNO:				

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zabilježeno je da gornja nekretnina ima svojstvo spomenika kulture.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) STAN NA II. KATU U ČEST. ZGR. 1769 POVRŠINE 130,38 M2 UZ ODGOVARAJUĆI SUVLASNIČKI DIO CIJELE NEKRETNINE. BANAC NIKO, OIB: 63304530296, WHITNEY AVE 438, UNIT 13 NEW HAVEN, CT 06511, SAD	
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) STAN NA III. KATU U ČEST. ZGR. 1769 KOJI SE SASTOJI OD ŠEST SOBA, KUHINJE, SMOČNICE, KUPAONICE, WC-A I HODNIKA SVE U POVRŠINI OD 133,81 M2 UZ ODGOVARAJUĆI SUVLASNIČKI DIO CIJELE NEKRETNINE. 2.1 ZABILJEŽENO JE PRAVO PRVOKUPA U KORIST PRIJAŠNJIH VLASNIKA.	
2.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 GRAZIO SIMEON, OIB: 95514944921, ILICA 120, 10000 ZAGREB	
2.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 GRAZIO MARIJA, OIB: 32013773143, LUČARICA 8, 20000 DUBROVNIK	
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) stan na I katu u zgr. 1769, površine 45,03 m2 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, a koji stan se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice, WC-a, ostave i hodnika uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine. GLANZ IRENA, OIB: 65203231748, DUBROVNIK, ALBERTA HALERA 29	
4.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) poslovni prostor u prizemlju neto korisne površine 123,80 m2, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	UTD RAGUSA D.D., OIB: 95795253523, IVA VOJNOVIĆA 31, 20000 DUBROVNIK	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	PREOSTALI DIO NEKRETNINE IZUZEV OPISANIH ETAŽA U VLASNIŠTVU JE: GRAD DUBROVNIK	3/4
	DUJMOVIĆ PERO POK. ANĐELKA, OIB: 66713140596, DUBROVNIK, PELJEŠKA 8	1/4
2.1	Pod posl. br. Z. 1106/02 zabilježena je privremena mjera zabrane raspolaganja nekretninom (otuđenja i opterećenja) čest. zgr. 1769 u naravi predstavlja poslovni prostor - restoran.	
3.1	Pod poslovnim br. Z.3935/2008 Na temelju Potvrde Klasa: UP/I-943-01/97-01/345 , Ur.broj;2117-04/4-08-112 od 26. svibnja 2008 Ureda državne uprave, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i movinsko-pravne poslove, zabilježuje se tijekom postupka za povrat oduzete imovine predlagatelja Ivana Božidara Ivanovića na čest.zgr.1769 K.O. Dubrovnik	
10.1	Zaprimljeno 05.04.2018.g. pod brojem Z-4368/2018 ZABILJEŽBA, Na temelju Obavijesti Klasa: 940-01/18-01/46 Ureda državne uprave u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, Službe za imovinsko-pravne poslove od 28. ožujka 2018. godine, zabilježuje se pokretanje postupka povrata-naknade sukladno odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine podnesenog od strane Božidara Ivanovića, a koji postupak se vodi pod oznakom Klasa: UP/I-943-01/97-01/345 vrhu kat. čest. zgr. 1769.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 3			
1.1	Pod posl. br. Z. 7773/08. uknjiženo je pravo zaloge za neisplaćenu cijenu stana u iznosu od 25.910,91 kn, te kamate u iznosu od 2.591,09 kn, a na korist: OPĆINSKI FOND ZA STAMBENO I KOMUNALNO GOSPODARSTVO DUBROVNIK		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.12.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

Stanje na dan: 12.12.2023

OSS evidencijski broj: 3178148/2023

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBROVNIK (Mbr. 306410)

Posjedovni list: 3075

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/4	BANAC IVO, P. NIKA, OBALA STJEPANA RADIĆA, DUBROVNIK	15286193244
3/4	OPĆINA DUBROVNIK, PRED DVOROM 1, DUBROVNIK, HRVATSKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4126	GRAD	253	36		
			KUĆA, GRAD	253			
Ukupna površina katastarskih čestica				253			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 2080901615dff4

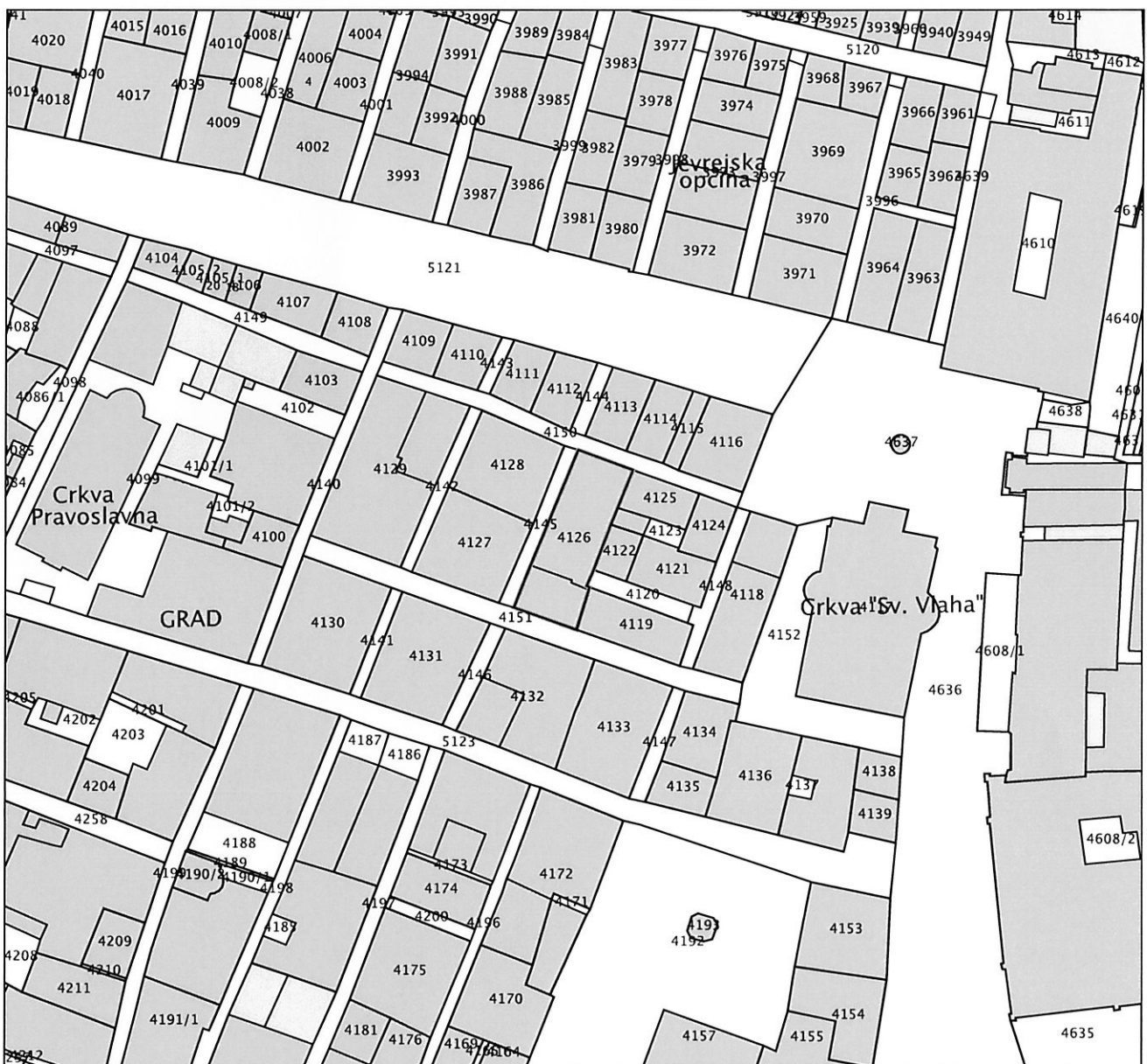
Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



Stanje na dan: 12.12.2023.
OSS evidencijski broj: 3178148/2023

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 20809014aaca4f5

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



ZAVOD ZA OBNOVU
DUBROVNIKA



2266384	REPUBLIKA HRVATSKA	
	Grad Dubrovnik	
Primljeno:	21.11.2023	
Klasifikacijska oznaka	Orig. jed.	
944-03/23-01/55	2117-1-08-05;	
Uredbeni broj	Prilozi	Vrijednos.
378-23-03	0	-

1411

Broj: 384-20/23-nr-23/97
Dubrovnik, 20. studenoga 2023.

GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i
pravne poslove
20000 DUBROVNIK
Pred Dvorom 1

Predmet: čest. zgr. 1769 k.o Dubrovnik

(Vaš dopis Klasa: 944-03/23-01/55 Ur. Broj: 2117/01-08-23-2 od 13. studenoga 2023. godine)

Poštovani,

vezano za vaš zahtjev za očitovanjem po pitanju ulaganja sredstava iz Programa obnove spomeničke cjeline Dubrovnika u obnovu čest. zgr. 1769 k.o Dubrovnik, potvrđujemo da **je bilo ulaganja** od strane Zavoda za obnovu Dubrovnika u iznosu 88.79 EUR/m², odnosno 668.97 kn/m² (aseizmička sanacija, 2004-2005) koja vlasnik za slučaj prodaje sukladno čl. 22 Zakona o izmjenama zakona o obnovi ugrožene spomeničke cjeline Dubrovnika (NN 19/14) treba vratiti ovom Zavodu prije otuđenja.

S poštovanjem,

Viši savjetnik za
poslove pripreme i nadzora:

Andrija Tolja, dipl.ing.arh.



Ravnateljica:

Mihaela Skurić



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša

KLASA: 944-03/23-01/55

URBROJ: 2117-1-06/4-23-8

Dubrovnik, 5. prosinca 2023.

Grad Dubrovnik, Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša, povodom zahtjeva Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove Grada Dubrovnika, na temelju članka 36. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, i 67/23) izdaje

LOKACIJSKU INFORMACIJU

Zemljište označeno kao č.zgr. 1769 k.o. Dubrovnik nalazi se unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, 7/05, 6/07, 10/07, 3/14, 9/14, 19/15, 18/16, 25/18, 13/19, 7/20, 2/21, 5/21, 7/21, 19/22 i 5/23) kao prostornog plana šireg područja i Generalnog urbanističkog plana Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, 10/05, 10/07, 8/12, 3/14, 9/14, 4/16, 25/18, 13/19, 8/20, 5/21, 8/21, 19/22 i 5/23) kao prostornog plana užeg područja.

1. **PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA DUBROVNIKA**

1.1. Prema kartografskom prikazu „**Građevinska područja naselja Dubrovnik PPU-a Grada Dubrovnika**“, č.zgr. 1769 k.o. Dubrovnik nalazi se u građevinskom području naselja.

2. **GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA DUBROVNIKA**

2.1. Prema kartografskom prikazu „**Korištenje i namjena prostora GUP-a Grada Dubrovnika**“, č.zgr. 1769 k.o. Dubrovnik nalazi se u zoni M5 – povijesna jezgra, kulturni centar u kojoj su intervencije moguće isključivo uz posebne uvjete i suglasnost nadležne službe.

2.2. Prema kartografskom prikazu „**Područja posebnih uvjeta korištenja – Graditeljska baština GUP-a Grada Dubrovnika**“ č.zgr. 1769 k.o. Dubrovnik nalazi se unutar područja posebnih uvjeta korištenja (registrirana graditeljska baština).

2.3. Prema karti „**Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite GUP-a Grada Dubrovnika**“, č.zgr. 1769 k.o. Dubrovnik nalazi se u obuhvatu za koji je obvezna izrada urbanističkog plana uređenja.

3. U tijeku je izrada Izmjena i dopuna PPU-a i GUP-a Grada Dubrovnika.

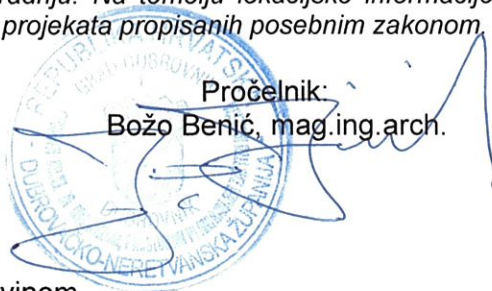
NAPOMENA: Detaljni kriteriji za uređenje prostora i urbanističko-tehnički uvjeti za gradnju utvrđuju se isključivo u postupku ishoda akta za gradnju. Na temelju lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Izradio:

Ivan Filipović, uprav.prav.

Pročelnik:

Božo Benić, mag.ing.arch.



DOSTAVITI:

1. Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove Grada Dubrovnika
Zeljarica 1, Dubrovnik
2. Evidenciji, ovdje
3. Pismohrani

CANOSA INŽENJERING

d.o.o. za projektiranje, građevinarstvo, trgovinu
i turizam T R S T E N O,
DUBROVNIK, Vukovarska 24
Tel-fax: (020) 311-101, 311-599, Mob: 098 345 598
e-mail: canosa@canosa-inzenjering.hr



2270828	REPUBLIKA HRVATSKA
Grad Dubrovnik	
Primljeno:	04.12.2023
Klasifikacijske oznaka	Org. jed.
944-03/23-01/55	2117-1-08-05;
Uredžbeni broj	Prilozi Vi jednosti
378-23-06	0 -

Dubrovnik 3.12.2023.g.

GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za gospodarenje imovinom,
opće i pravne poslove
Pred dvorom I
20000 Dubrovnik

MIŠLJENJE

Temeljem očevida postojećeg stanja nosive konstrukcije u zoni stana na II katu čest. zgr. 1769 k.o. Dubrovnik, na adresi Lučaricva 8, Dubrovnik, dostavljam Vam slijedeće mišljenje:

Stan se nalazi na 2. katu zgrade na adresi Lučarica 8, čiju vertikalnu nosivu konstrukciju sačinjavaju nosivi zidovi zidani klesanim kamenom u vapnenom mortu, a postojeću horizontalnu konstrukciju čine drveni grednici međukatnih konstrukcija.

Za drvene grednike postojećih međukatnih konstrukcija postavlja se pitanje zadovoljavanja dvaju kriterija prema današnjim propisima, a to su 1. kriterij nosivosti u smislu dopuštenih naprezanja i 2. kriterij uporabljivosti u smislu dopuštenih deformacija, odnosno progiba.

Postojeća podna konstrukcija stana ima vidljivih deformacija u vidu progiba i posljedično manjih lokalnih pukotina. Pretpostavlja se da su ti progibi nastali prilikom možebitne recentne rekonstrukcije u stanu ispod, usljed uklanjanja nenosivih pregradnih zidova. Iako se pregradni zidovi smatraju nenosivim, oni ipak određenim kapacitetom podupiru stropne grede i ako se uklone, može doći do neželjenih progiba, što je česti slučaj kod rekonstrukcija u sličnim građevinama. Drveni grednici podne konstrukcije u zoni dnevnog boravka i kuhinje predmetnog stana imaju relativno veliki raspon, pa su i progibi izraženiji. Veličina navedenih progiba svakako ne zadovoljava kriterije uporabljivosti u smislu dopuštenih deformacija po današnjim propisima. Sasvim je sigurno da, kao i kod većine sličnih starih građevina sa sličnim rasponima, drveni grednik ne zadovoljava niti kriterij nosivosti uz koeficijente sigurnosti po današnjim propisima. Međutim uzevši u obzir značajno smanjeni koeficijent sigurnosti, za uobičajene uvjete korištenja i opterećenja stambenih objekata, ipak neće doći do kolapsa drvene podne konstrukcije.

Zadovoljavanje kriterija uporabljivosti, odnosno dopuštenih deformacija prema današnjim propisima, može se postići prikladnom sanacijom koja podrazumijeva skidanje podnih slojeva, te izvedbu izravnjanja i ojačanja drvenih podnih greda obostranim sprežanjem s drvenim pontima ili čeličnim limovima, ili ubacivanjem čeličnih profila između drvenih greda, dimenzioniranih za nošenje stropnih opterećenja. Navedenim sanacijama može se postići zadovoljavanje oba kriterija za drvene grednike stropne konstrukcije prema današnjim propisima, a to su ojačanja i izravnjanja, kojima se zadovoljava 1. kriterij nosivosti u smislu dopuštenih naprezanja, kao i 2. kriterij uporabljivosti u smislu dopuštenih deformacija, odnosno progiba.

U slučaju sanacije bio bi omogućen kompletan i detaljan pregled postojećeg stanja svih drvenih greda, te u slučaju utvrđenja lokalnog oštećenja usljed eventualnog vlaženja u zonama sanitarnih čvorova i kuhinje, kao i u zonama ležaja na vanjskim nosivim zidovima, mogla bi se izvršiti zamjena oštećenih dijelova drvenih ležajnih greda, kao i lokalni popravak, odnosno navedeno ojačanje drvenih stropnih grednika.

U nedavnoj prošlosti, prilikom uklanjanja određenih pregradnih zidova u predmetnom stanu, postojeća stropna konstrukcija iznad stana je imala gotovo identične probleme, ali je sanirana, te sada nema vidljivih deformacija ni oštećenja.

U zoni stana postojeći nosivi zidovi zidani kamenom nemaju vidljivih pukotina ni oštećenja, te nije potrebna njihova konstrukcijska sanacija.

S poštovanjem,

Ovlašteni inženjer:

Ivo Matković, dipl.ing.građ.

Ivo Matković

Digitalno potpisao: Ivo
Matković
Datum: 2023.12.03
23:06:57 +01'00'



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK



2272868	REPUBLIKA HRVATSKA	
	Grad Dubrovnik	
Primljeno:	12.12.2023	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
944-03/23-01/55	2117-1-08-05;	
Uredbeni broj	Prilozi	Vrijednost:
2117/01-08-23-11	0	-

Procjeniteljsko povjerenstvo

KLASA: 940-01/23-01/59
UR. BROJ: 2117-1-08-23- 68
Dubrovnik, 12. prosinca 2023.

Povodom zahtjeva Grada Dubrovnika, Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, a na temelju članka 12. stavka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj: 78/15.) Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na 8. sjednici održanoj 12. prosinca 2023. godine donijelo je sljedeće:

MIŠLJENJE

Procjembeni elaborat PR XII-5/2023 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatka Bendera, dipl. ing. građ. za čest. zgr. 1769. k.o. Dubrovnik (si); odnosno čest. zem. 4126 k.o. Dubrovnik (ni), a u svrhu utvrđivanja sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj: 78/15.).

Obrazloženje

Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove Grada Dubrovnika dostavio je Procjeniteljskom povjerenstvu za tržište nekretnina Grada Dubrovnika na ocjenu usklađenosti sa Zakonom Procjembeni elaborat XII-5/2023 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatka Bendera, dipl. ing. građ. za čest. zgr. 1769. k.o. Dubrovnik (si); odnosno čest. zem. 4126 k.o. Dubrovnik (ni), a u svrhu utvrđivanja sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine čiji je Naručitelj Grad Dubrovnik.

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

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

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

Cijene iskazane u ovim Procjembenom elaboratu kao i odabrane usporedne nekretnine, nisu predmet ocjene ovog Procjeniteljskog povjerenstava sukladno uputi za rad ovome Procjeniteljskom povjerenstvu od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 26. studenoga 2021.g., po kojoj uputi Procjembeni elaborat prikazuje procijenjenu vrijednost predmetne nekretnine, te ukoliko je isti izrađen u skladu s prethodno navedenim odredbama propisa, između ostalih, koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina, kao razlog za neusklađenost istog s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ne može biti previsoka odnosno preniska cijena u odnosu na podatke iz Porezne uprave.

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

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

Predsjednik povjerenstva



Marin Jurić

Članovi povjerenstva



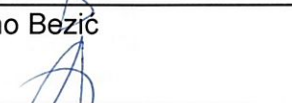
Zvonimir Franić



Ivan Grizelj



Frano Bezić



Nebojša Stojčić

Dostaviti:

1. Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove x2.
2. Zlatko Bender, Dračasta 5, 20000 Dubrovnik.
3. Pismohrana, ovdje.