



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

**Gradonačelnik**

KLASA: 944-03/23-01/50

URBROJ: 2117-1-01-23-10

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 društva BAŠTINA d.o.o. od 18. listopada 2023. godine KLASA: 944-03/23-01/50, URBROJ: 15-23-01 za kupnjom čest.zgr. 1001 k.o. Dubrovnik, upisane kao kuća površine 52,93 m<sup>2</sup>, u ukupnom iznosu od 320.000,00 (tristodvadesettisuća) eura, što u kunsjoj protuvrijednosti iznosi 2.411.040,00 kn (dvamilijunačetiristojedanaesttisućačetrestkuna) 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.



**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: 944-03/23-01/50

URBROJ: 2117-1-08-23-09

Dubrovnik, 12. prosinca 2023. godine

**Gradonačelnik**  
-ovdje-

**PREDMET:** Prijedlog zaključka o prihvaćanju ponude prava prvokupa  
ponuditelja ponude BAŠTINA d.o.o. za kupnju  
čest. zgr. 1001, k.o. Dubrovnik  
- prijedlog zaključka, dostavlja se

Društvo BAŠTINA d.o.o., Iva Vojnovića 31, Dubrovnik, putem punomoćnice odvjetnice Marine Maslek - Novevske ponudilo je dopisom od 18. listopada 2023. god. Gradu Dubrovniku pravo prvokupa čest.zgr. 1001, k.o. Dubrovnik, upisane kao kuća, za cijenu od 320.000,00 eura (tristodvadesettisućaeura), što u kunsjoj protuvrijednosti iznosi 2.411.040,00 kn (dvamilijunačetiristojedanaesttisućaečetredesetkuna) 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. 2727, k.o. Dubrovnik, kao vlasnik čest.zgr. 1001, k.o. Dubrovnik, upisane kao kuća, upisano društvo BAŠTINA d.o.o., OIB:15279160548, Iva Vojnovića 31, Dubrovnik.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatko Bender, dipl.ing.građ. je prilikom izrade procjemenog elaborata utvrdio mjerenjem površinu čest.zgr.1001 k.o. Dubrovnik koja iznosi 52,93 m<sup>2</sup>.

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: 355-20/23-nr-23/89 od 6. studenog 2023. godine obavijestio Grad Dubrovnik kako u obnovu predmetne nekretnine nije bilo ulaganja od strane Zavoda za obnovu Dubrovnika, 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:944-03/23-01/50 Urbroj:2117-1-06/4-23-8 od 6. 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. 1001 k.o. Dubrovnik nalazi u građevinskom području naselja, prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora GUP-a Grada Dubrovnika“ čest. zgr. 1001 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.1001 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. 1001 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.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatko Bender, dipl.ing.građ. izradio je u prosincu 2023. godine Procjembeni elaborat - PR XII-6/2023 kojim je procijenio tržišnu vrijednost nekretnine oznake čest. zgr. 1001, k.o. Dubrovnik (s.i.), označene i upisane kao kuća koja iznosi 333.000,00 eura (slovima: tristotridesettrisućeeura) odnosno 2.508.988,50 kn (dvamilijunapetstoosamtisućadevetstoosamdesetosamkunaipedesetlipa) u kunsjoj protuvrijednosti po fiksnom tečaju konverzije (7,53450 kuna za jedan euro), dok izrada navedenog Procjembenog elaborata iznosi 913,75 eura (slovima: devetstotrinaestauraisedamdesetpetcenti) što po fiksnom tečaju konverzije iznosi 6.884,65 kuna (šesttisućaosamstoosamdesetčetitikuneišezdesetpetlipa).

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika je na svojoj 8. sjednici održanoj 12. prosinca 2023. godine donijelo Mišljenje KLASA: 940-01/23-01/59, URBROJ: 2117-1-08-23-69 da je Procjembeni elaborat - PR XII-6/2023 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatka Bendera, dipl.ing.građ. za čest.zgr. 1001, 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 čest.zgr. 1001, k.o. Dubrovnik u iznosu od 320.000,00 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.

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 društva BAŠTINA d.o.o. od 18. listopada 2023. godine KLASA: 944-03/23-01/50, URBROJ: 15-23-01 za kupnjom čest.zgr. 1001 k.o. Dubrovnik, upisane kao kuća površine 52,93 m<sup>2</sup>, u ukupnom iznosu od 320.000,00 (tristodvadesettisuća) eura, što u kunsnoj protuvrijednosti iznosi 2.411.040,00 kn (dvamilijunačetiristojedanaesttisućačetredesetkuna) 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: 944-03/23-01/50

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 društva BAŠTINA d.o.o. od 18. listopada 2023. godine KLASA: 944-03/23-01/50, URBROJ: 15-23-01 za kupnjom čest.zgr. 1001 k.o. Dubrovnik, upisane kao kuća površine 52,93 m<sup>2</sup>, u ukupnom iznosu od 320.000,00 (tristodvadesettisuća) eura, što u kunsjoj protuvrijednosti iznosi 2.411.040,00 kn (dvamilijunačetiristojedanaesttisućačetrestekuna) 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**

Društvo BAŠTINA d.o.o., Iva Vojnovića 31, Dubrovnik, putem punomoćnice odvjetnice Marine Maslek - Novevske ponudilo je dopisom od 18. listopada 2023. god. Gradu Dubrovniku pravo prvokupa čest.zgr. 1001, k.o. Dubrovnik, upisane kao kuća, za cijenu od 320.000,00 eura (tristodvadesettisućaeura), što u kunsjoj protuvrijednosti iznosi 2.411.040,00 kn (dvamilijunačetiristojedanaesttisućačetrestekuna) 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. 2727, k.o. Dubrovnik, kao vlasnik čest.zgr. 1001, k.o. Dubrovnik, upisane kao kuća, upisano društvo BAŠTINA d.o.o., OIB:15279160548, Iva Vojnovića 31, Dubrovnik.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatko Bender, dipl.ing.grad. je prilikom izrade procjemenog elaborata utvrdio mjerenjem površinu čest.zgr.1001 k.o. Dubrovnik koja iznosi 52,93 m<sup>2</sup>.

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: 355-20/23-nr-23/89 od 6. studenog 2023. godine obavijestio Grad Dubrovnik kako u obnovu predmetne nekretnine nije bilo ulaganja od



strane Zavoda za obnovu Dubrovnika, 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:944-03/23-01/50 Urbroj:2117-1-06/4-23-8 od 6. 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. 1001 k.o. Dubrovnik nalazi u građevinskom području naselja, prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora GUP-a Grada Dubrovnika“ čest. zgr. 1001 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.1001 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. 1001 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.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatko Bender, dipl.ing.građ. izradio je u prosincu 2023. godine Procjembeni elaborat - PR XII-6/2023 kojim je procijenio tržišnu vrijednost nekretnine oznake čest. zgr. 1001, k.o. Dubrovnik (s.i.), označene i upisane kao kuća koja iznosi 333.000,00 eura (slovima: tristotridestritisućeeura) odnosno 2.508.988,50 kn (dvamilijunapetstoosamtisućadevetstoosamdesetosamkunaipedesetlipa) u kunsjoj protuvrijednosti po fiksnom tečaju konverzije (7,53450 kuna za jedan euro), dok izrada navedenog Procjembenog elaborata iznosi 913,75 eura (slovima: devetstotrinaesteuraisedamdesetpetcenti) što po fiksnom tečaju konverzije iznosi 6.884,65 kuna (šesttisućaosamstoosamdesetčetitikuneišešdesetpetlipa).

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika je na svojoj 8. sjednici održanoj 12. prosinca 2023. godine donijelo Mišljenje KLASA: 940-01/23-01/59, URBROJ: 2117-1-08-23-69 da je Procjembeni elaborat - PR XII-6/2023 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatka Bendera, dipl.ing.građ. za čest.zgr. 1001, 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 čest.zgr. 1001, k.o. Dubrovnik u iznosu od 320.000,00 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.

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

**BAŠTINA d.o.o.**, OIB: 15279160548, Iva Vojnovića 21, 20000 Dubrovnik koje zastupa, kao kupac ( u daljnjem tekstu **KUPAC** ), s druge strane

zaključili su

## **UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE**

### **Članak 1.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je predmet ovog Ugovora kupoprodaja nekretnine zemljišnoknjižne oznake čest. zgr. 1001, k.o. Dubrovnik, upisane kao kuća površine 52, 93 m<sup>2</sup>.

### **Članak 2.**

Ugovorne strane nadalje suglasno utvrđuju:

- 2.1. da je u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku u zk.ul.br. 2727, k.o. Dubrovnik, čest.zgr. 1001, k.o. Dubrovnik, upisana kao kuća, uknjižena kao vlasništvo **PRODAVATELJA**;
- 2.2. da je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatko Bender, dipl.ing.građ. je prilikom izrade procjembenog elaborata utvrdio mjerenjem površinu čest.zgr.1001 k.o. Dubrovnik koja iznosi 52,93 m<sup>2</sup>.
- 2.3. da je uvidom u spomenuti e-izvadak utvrđeno 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;
- 2.4. da je Zavod za obnovu Dubrovnika je dopisom broj: 355-20/23-nr-23/89 od 6. studenog 2023. godine obavijestio Grad Dubrovnik kako u obnovu predmetne nekretnine nije bilo ulaganja od strane Zavoda za obnovu Dubrovnika, 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.
- 2.5. da je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatko Bender, dipl.ing.građ. izradio u prosincu 2023. godine Procjembeni elaborat - PR XII-6/2023 kojim je procijenio tržišnu vrijednost nekretnine oznake čest. zgr. 1001, k.o. Dubrovnik (s.i.), upisane kao kuća koja iznosi 333.000,00 eura (slovima: tristotridesettitisuće eura) odnosno 2.508.988,50 kn (dvamilijunapetstoosamtisućadevetstoosamdesetosamkunaipedesetlipa) u kunsjoj protuvrijednosti po fiksnom tečaju konverzije (7,53450 kuna za jedan euro), dok izrada navedenog Procjembenog elaborata iznosi 913,75 eura (slovima: devetstotrinaesteuraisedamdesetpetcenti) što po fiksnom tečaju konverzije iznosi 6.884,65 kuna (šesttisućaosamstoosamdesetčetirikuneišezdesetpetlipa) te da je Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Dubrovnika na 8. sjednici održanoj 12. prosinca



2023. godine donijelo Mišljenje KLASA: 940-01/23-01/59, URBROJ: 2117-1-08-23-69 Urbroj: 2117-1-08-23- da je Procjembeni elaborat - PR XII-6/2023 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatka Bendera, dipl.ing.građ. za čest.zgr. 1001, k.o. Dubrovnik, a u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina("Narodne novine", br.78/15).

2.6. da je Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 28. sjednici održanoj 14. prosinca 2023. godine donijelo Zaključak, Klasa: 944-03/23-01/50, Ur. broj: 2117-1-09-23- od 14. prosinca 2023. godine kojim je određeno da će Grad Dubrovnik zaključiti Ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim društvo BAŠTINA d.o.o prodaje, a Grad Dubrovnik kupuje nekretninu zemljišnoknjižne oznake čest.zgr.1001 k.o. Dubrovnik, upisane kao kuća 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 nekretninu zemljišnoknjižne oznake čest.zgr.1001 k.o. Dubrovnik, upisane kao kuća.

### **Članak 4.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da kupoprodajna cijena nekretnine iz članka 3. ovog Ugovora iznosi 320.000,00 eura (tristodvadesettisućaeura), što u kunskoj protuvrijednosti iznosi 2.411.040,00 kn (dvamilijunačetiristojedanaesttisućaćetrdesetkuna) 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 banke, 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 nekretnini zemljišnoknjižne oznake čest.zgr.1001, k.o. Dubrovnik, upisane kao kuća.

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 nekretnini zemljišnoknjižne oznake čest.zgr.1001, k.o. Dubrovnik, upisane kao kuća

## **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:**

**KUPAC:**

---

gradonačelnik  
Mato Franković

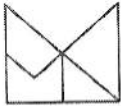
---

BAŠTINA d.o.o

Klasa: 944-03/23-01/50

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



2257410	REPUBLIKA HRVATSKA	
	Grad Dubrovnik	
Primljeno:	20.10.2023	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
944-03/23-01/50	2117-1-08-05;	
Udružbeni broj	Prilozi	V. jednost.
15-23-01	2	-

**GRAD DUBROVNIK**  
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 BAŠTINA d.o.o. Dubrovnik, OIB: 15279160548, Iva Vojnovića 31, Dubrovnik.

Moja stranka je je vlasnik nekretnine na adresi Kneza Hrvaša 6, Dubrovnik, označene i opisane kao čest. zgr. 1001 K.O. Dubrovnik, upisane u zk. ul. 2727, dok je u novoj izmjeri predmetna nekretnina označena kao k.č.br. 4493 K.O. Dubrovnik, a koja nekretnina ima svojstvo spomenika kulture.

Moja stranka ima namjeru prodati naprijed 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 320.000,00 EUR (tristodvadesettisuća eura)

Molim Vas žurno očitovanje na navedenu ponudu.

U Dubrovniku, dana 18. listopada 2023. godine.

Baština d.o.o.,  
po direktoru John Russell  
Sell, po punomoćnici:

ODVJETNICA  
MARINA MASLEK  
NOVEVSKA  
Vukovarska 24, Dubrovnik

# PUNOMOĆ

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

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

**Grada Dubrovnika**

radi .....  
ishođenja uporabne dozvole za čest. zgr. 1001 K.O. Dubrovnik  
(stara izmjera), odnosno k.č.br. 4493 K.O. Dubrovnik (nova izmjera)

pod poslovnim brojem .....

Ovlašćujem ga da me zamjenjuje 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 vještbenik/ca zaposlen/a kod imenovane  
odvjetnice

U ..... Dubrovniku, dana 28. rujna 2023.

**Baština d.o.o. Dubrovnik,**  
po direktoru Johnu Russellu Sellu:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK  
Stanje na dan: 18.10.2023. 14:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306410, DUBROVNIK

Broj ZK uložka: 2727

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4694/2010

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR. 1001	KUĆA				Pripis iz uložka 779
		<b>UKUPNO:</b>				

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Pod poslovnim brojem Z 667/69 zabilježeno je da ima svojstvo spomenika kulture navedena nekretnina	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BAŠTINA D.O.O. , OIB: 15279160548	

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.10.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 664514/2023



Kontrolni broj: 19747377d3de30d

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, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
DUBROVNIK

Stanje na dan: 12.12.2023

OSS evidencijski broj: 3178057/2023

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: **DUBROVNIK (Mbr. 306410)**

Posjedovni list: **5850**

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BAŠTINA D.O.O., IVA VOJNOVIĆA 31, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	15279160548

**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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4493	GRAD	23	36		
			KUĆA, GRAD	23			
Ukupna površina katastarskih čestica				23			

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: 20808766c2f3672

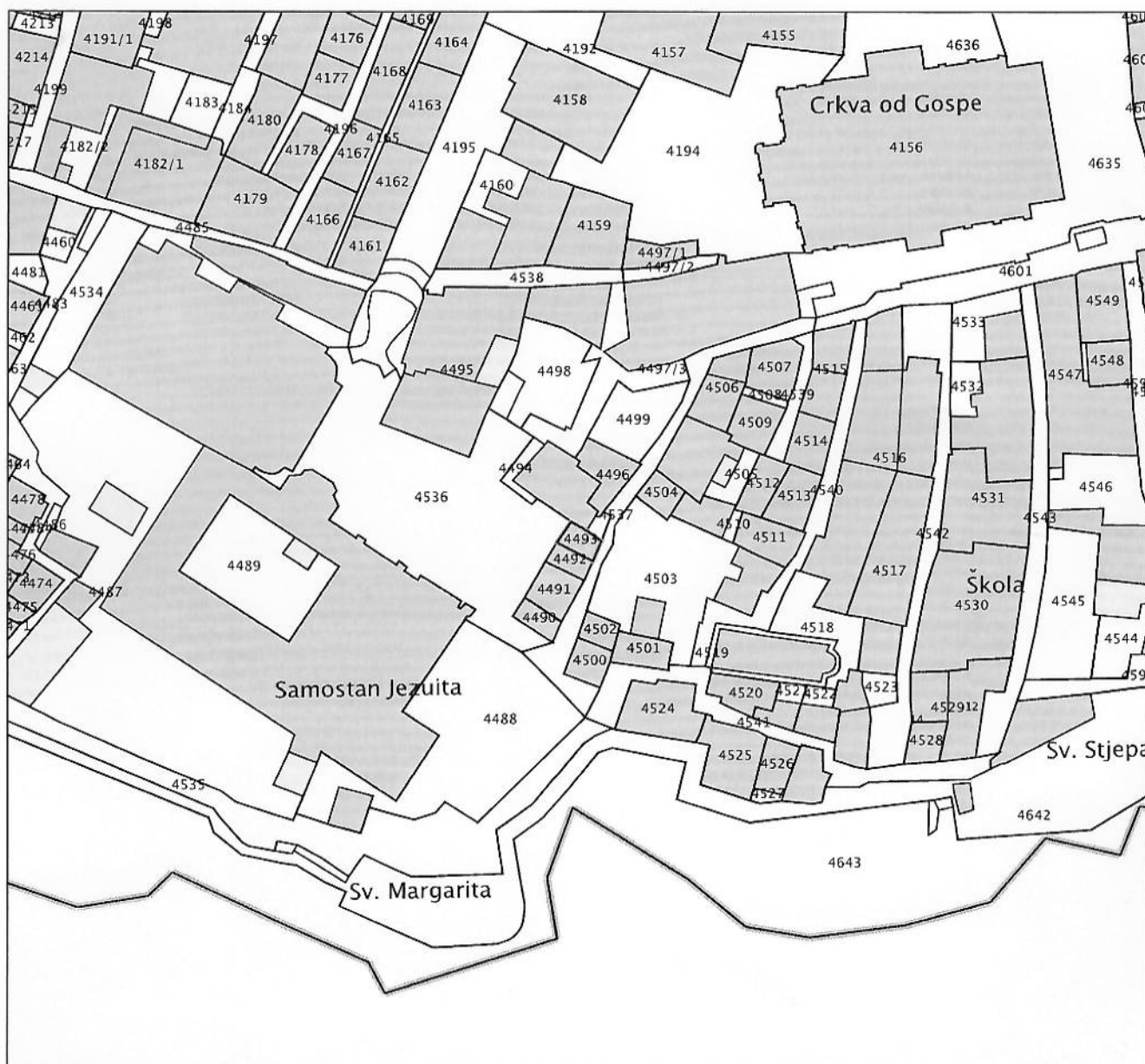
Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument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



Stanje na dan: 12.12.2023.  
OSS evidencijski broj: 3178057/2023

## 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: 208087659b9793c

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://ms.urednizenemlja.hr/public-proveni>. Dokument 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 izdavanja isprave.



ZAVOD ZA OBNOVU  
DUBROVNIKA



2261601	REPUBLIKA HRVATSKA
Grad Dubrovnik	
Primljeno:	06.11.2023
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.
944-03/23-01/50	2117-1-08-05;
Uredbeni broj	Prilozi   Vrijednost
378-23-03	0   -

1209

Broj: 355-20/23-nr-23/89  
Dubrovnik, 6. studenoga 2023.

GRAD DUBROVNIK

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

**Predmet: čest. zgr. 1001 k.o Dubrovnik**

( Vaš dopis Klasa: 944-03/21-01/50 Ur. Broj: 2117/01-08-23-2 od 23. listopada 2023. godine)

Poštovani,

vezano za vaš zahtjev za očitovanjem po pitanju ulaganja sredstava iz Programa obnove spomeničke cjeline Dubrovnika u obnovu čest. zgr. 1001 k.o Dubrovnik, potvrđujemo da **nije bilo ulaganja** od strane Zavoda za obnovu Dubrovnika 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 Skunčić





REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša

KLASA: 944-03/23-01/50

URBROJ: 2117-1-06/4-23-5

Dubrovnik, 6. 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. 1001 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.

- PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA DUBROVNIKA**
  - 1.1. Prema kartografskom prikazu „**Građevinska područja naselja Dubrovnik PPU-a Grada Dubrovnika**“, č.zgr. 1001 k.o. Dubrovnik nalazi se u građevinskom području naselja.
- GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA DUBROVNIKA**
  - 2.1. Prema kartografskom prikazu „**Korištenje i namjena prostora GUP-a Grada Dubrovnika**“, č.zgr. 1001 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. 1001 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. 1001 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.

**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.

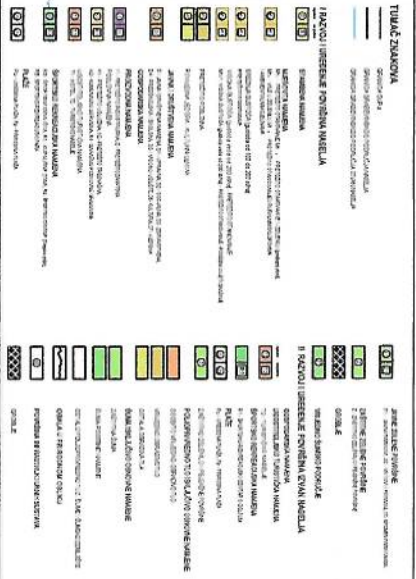
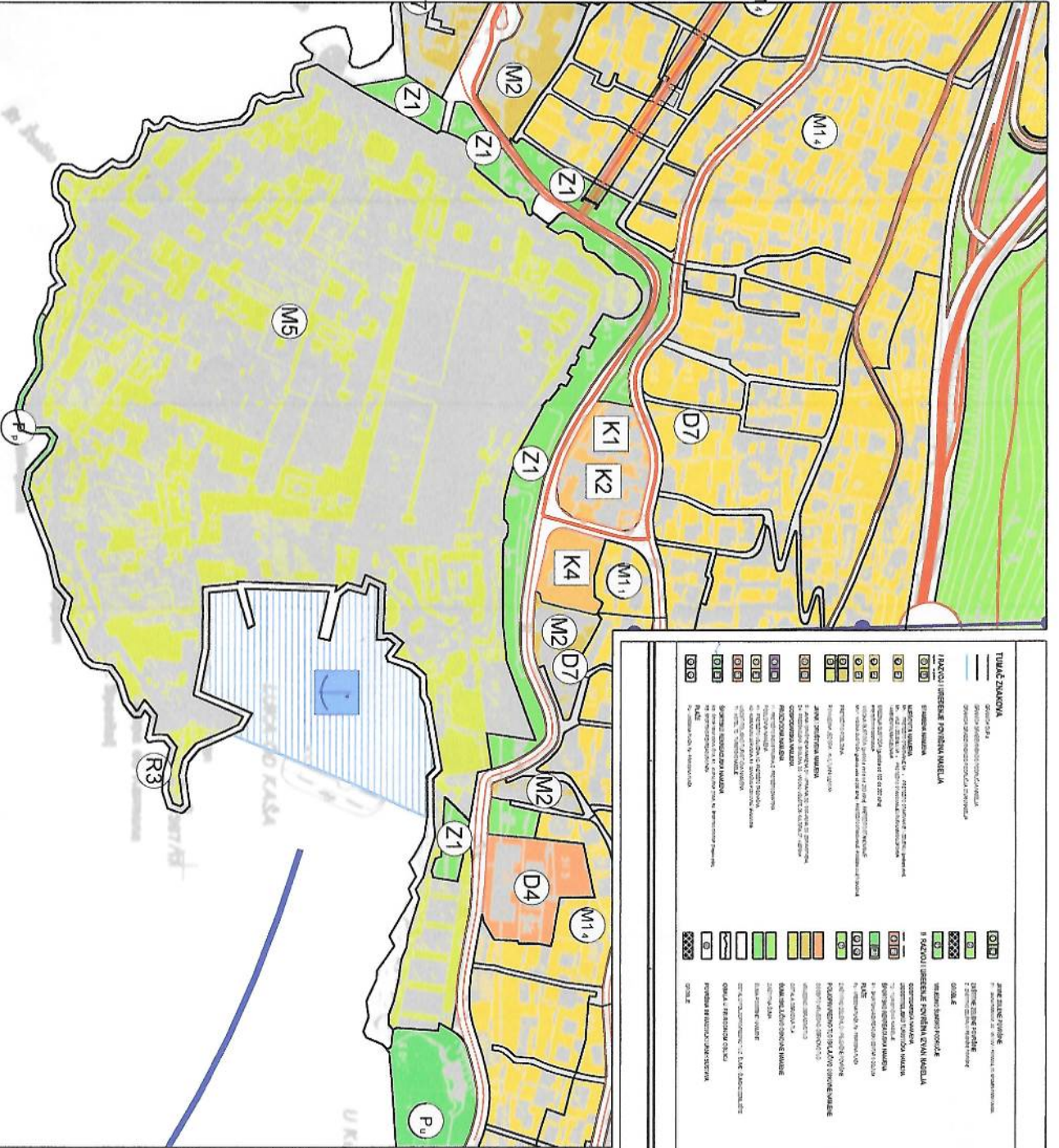
Izradio:  
Ivan Filipović, uprav.prav.

Pročelnik:  
Bežo 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





<b>Zaopće:</b> DUBROVAČKO NEŠTETANSKA DUBROVNIK	
<b>Opis:</b> DUBROVNIK	
<b>Naziv prostornog plana:</b> GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA DUBROVNIKA - prostorni naziv i granje do	
<b>Naziv vertikalnog plana:</b> KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
<b>Broj vertikalnog plana:</b> 1.	<b>Ime horizontalnog plana:</b> 1:5000
<b>Opis predloženog plana:</b> "Složeni plan Grada Dubrovnika" br. 02/1	
<b>Opis predloženog lista:</b> "Složeni plan Grada Dubrovnika" br. 02/1	
<b>Opis predloženog lista s dodatnim planom:</b> "Složeni plan Grada Dubrovnika" br. 02/1 37/4, 01/4 - predloženi listi 01/6 - odobri s izmjenom 2018 13/19, 02/3 - predloženi listi 02/1	
<b>Naziv i adresna področja:</b> <b>GRAD DUBROVNIK</b> Ušivani regij za odobranje predloženog lista odobri	
<b>Opis i vertikalni predloženi listovi predloženog lista:</b> <b>URBOS d.o.o</b> Bilo za prostorno planiranje urbanizacijski zadani odobri Odobri odobri	
<b>M.P.:</b> <u>MAJA MARČEVIĆ</u> grad. inž.	
<b>Tisk: koga izdava predloženi listovi i opisi do predloženog lista:</b> Odobri za Složeni i Predloženi Gradskog vijeća Grada Dubrovnika Pisačica	
<b>U.P.:</b> <u>MARIO BRKIĆ</u>	





REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD DUBROVNIK

**Procjeniteljsko povjerenstvo**

KLASA: 940-01/23-01/59  
UR. BROJ: 2117-1-08-23-63  
Dubrovnik, 12. prosinca 2023.

2272867		REPUBLIKA HRVATSKA	
		Grad Dubrovnik	
Primljeno:	12.12.2023		
Klasifikacijske oznaka	Org. jed		
944-03/23-01/50	2117-1-08-05;		
Uredbeni broj	Prilozi	Vrijednos:	
2117/01-08-23-08	0	-	

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-6/2023 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatka Bendera, dipl. ing. građ. za čest. zgr. 1001. k.o. Dubrovnik (si); odnosno čest. zem. 4493 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-6/2023 izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatka Bendera, dipl. ing. građ. za čest. zgr. 1001. k.o. Dubrovnik (si); odnosno čest. zem. 4493 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 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 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**



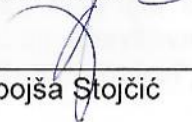
Zvonimir Franić



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.