



REPUBLIKA HRVATSKA  
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA



GRAD VUKOVAR

*Upravni odjel za uređenje grada,  
upravljanje gradskom imovinom,  
komunalno gospodarstvo i zaštitu okoliša*

KLASA:940-01/12-01/47  
URBROJ:2196/01-2-13-2 IA  
Vukovara, 7. ožujka 2013.

Gradonačelnik  
-ovdje

PREDMET: Rješavanje imovinsko pravnih odnosa na k. č. br. 1640/1 k. o. Vukovar

Poštovani,

u zk. ul. br. 9244 k. o. Vukovar Grad Vukovar upisan je kao vlasnik k. č. br. 1640/1, kuća i dvorište u ul. B. Adžije, površine 945 m<sup>2</sup>, a u posjedovnom listu broj 7632 k. o. Vukovar, kao posjednici k. č. br. 1640/1, kč. i dv u ul. 204. vukovarske brigade 2, površine 945 m<sup>2</sup>, upisani su Mile i Milenko Zgonjanin iz Vukovara.

Navedeni su rješenjem Izvršnog saveta opštine Vukovar od 26. kolovoza 1993. godine, broj UP/I-05-712/1993, neposrednom pogodbom dobili na korištenje predmetno zemljište, uz naknadu u iznosu od 8.438 DEM, te od tadašnjeg Sekretarijata za urbanizam, stambeno-komunalne delatnosti i imovinsko-pravne poslove opštine Vukovar, ishodili građevnu dozvolu broj UP/I-05-1520/1994 od 14. srpnja 1994. godine, radi izgradnje stambeno-poslovnog objekta P+1 na predmetnom zemljištu, ali su izgradili stambeno-poslovnu građevinu Po+P+1+Pk, neto korisne površine 568,27 m<sup>2</sup>, pomoćnu građevinu neto korisne površine 109,69 m<sup>2</sup> i pomoćnu građevinu-nadstrešnicu neto korisne površine 80,67 m<sup>2</sup>.

Nakon mirne reintegracije, 1998. godine, Mile i Milenko Zgonjanin podnijeli su nadležnim tijelima zahtjeve za konvalidaciju navedene dokumentacije, ali su ovi zahtjevi odbijeni.

Od 1998. godine zgradu izgrađenu na k. č. br. 1640/1 k. o. Vukovar koristi Generalni konzulat Republike Srbije koji je izrazio namjeru trajnog rješavanja pitanja sjedišta u Vukovaru.

Sukladno čl. 152. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj ) zgrada koju netko bez znanja i volje vlasnika zemljišta izgradi na tuđem zemljištu pripada vlasniku tog zemljišta, a graditelj može od vlasnika tražiti naknadu. Sukladno čl. 153. Zakona ako je graditelj pošten, tj. nije znao da nema pravo graditi, a vlasnik je nepošten, tj. znao je za građenje a nije bez odgode zabranio daljnju gradnju poštenom graditelju, zemljišna čestica sa zgradom koja je na njoj izgrađena pripada graditelju, a vlasnik zemljišta ima pravo zahtijevati naknadu tržišne vrijednosti zemljišta.

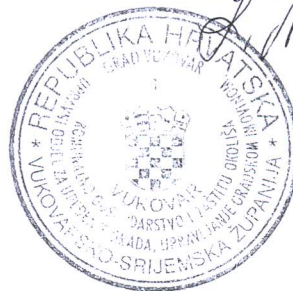
Od 1998. godine zgradu izgrađenu na k. č. br. 1640/1 k. o. Vukovar koristi Generalni konzulat Republike Srbije koji je izrazio namjeru trajnog rješavanja pitanja sjedišta u Vukovaru. Obzirom na specifičnost okolnosti, tj. činjenicu da je tadašnji Izvršni savet opštine Vukovar rješenjem dao na korištenje predmetno zemljište, a time i nedvojbeno znao za izgradnju, ali je zahtjev za konvalidaciju ovog rješenja odbijen, a rješenje poništeno, teško je dati odgovor kojoj strani pripada vlasništvo cijele nekretnine, tj. zemljišta i zgrade. Iz ovog razloga uspostavljen je kontakt sa Miletom i Milenom Zgonjaninom koji su izrazili spremnost da priznaju pravo vlasništva na cijeloj nekretnini, ako im Grad Vukovar naknadi tržišnu vrijednost izgrađenih objekata. Zatražena je procjena tržišne vrijednosti objekata izgrađenih na k. č. br. 1640/1 u k. o. Vukovar i ona, prema mišljenju i nalazu ovlaštenog sudskog vještaka Viktorije Belec, inž. građ. iz Vukovara, od travnja 2012. godine iznosi 1.375.869,40 kuna.

Budući je Generalni Konzulat Republike Srbije izrazio namjeru trajnog korištenja ovih objekata navedeni iznos bi se, kroz plaćanje zakupnine, u relativno kratkom roku od 5 do 7 godina vratio Gradu Vukovaru te postoji ekonomska opravdanost isplaćivanja naknade Miletu i Milenu Zgonjaninu.

Kako sukladno čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 36/09., 125/08., 36/09., 150/11. i 144/12.) gradonačelnik može odlučivati o stjecanju imovine pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini, a najviše do 1.000.000,00 kuna, o isplati naknade za stjecanje objekata izgrađenih na k. č. br. 1640/1 u k. o. Vukovar odlučuje Gradsko vijeće.

S poštovanjem,

Pročelnica  
Lidija Nikšić, dipl. iur.





Na temelju članka 48. stavak 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11. i 144/12.) i članka 32. stavak 1. točke 7. Statuta Grad Vukovara ("Službeni vjesnik" Grada Vukovara br. 4/09., 7/11. i 4/12.), gradonačelnik Grada Vukovara donosi slijedeći

## ZAKLJUČAK

### I.

Utvrđuje se prijedlog Odluke o zaključenju nagodbe između Grada Vukovara i Mileta Zgonjanina iz Vukovara, Trg Matije Gupca bb, i Milenka Zgonjanina iz Vukovara, Trg Matije Gupca bb, a kojom odlukom će se riješiti imovinsko pravni odnosi na k. č. br. 1640/1 u k. o. Vukovar, kć. i dv. u ulici 204. vukovarske brigade 2, površine 945 m<sup>2</sup>, na način da Grad Vukovar kao vlasnik k. č. br. 1640/1 u k. o. Vukovar, Miletu i Milenku Zgonjaninu, kao vlasnicima građevina izgrađenih na navedenom zemljištu, isplati naknadu u iznosu od 1.375.869,40 kuna, a Mile i Milenko Zgonjanin priznaju pravo vlasništva Grada Vukovara na cjelokupnoj nekretnini.

### II.

Prijedlog Odluke iz točke I. ovoga Zaključka upućuje se Gradskom vijeću Grada Vukovara na razmatranje i donošenje.

### Obrazloženje

U zk. ul. br. 9244 k. o. Vukovar Grad Vukovar upisan je kao vlasnik k. č. br. 1640/1, kuća i dvorište u ul. B. Adžije, površine 945 m<sup>2</sup>, a u posjedovnom listu broj 7632 k. o. Vukovar, kao posjednici k. č. br. 1640/1, kć. i dv u ul. 204. vukovarske brigade 2, površine 945 m<sup>2</sup>, upisani su Mile i Milenko Zgonjanin iz Vukovara.

Navedeni su rješenjem Izvršnog saveta opštine Vukovar od 26. kolovoza 1993. godine, broj UP/I-05-712/1993, neposrednom pogodbom dobili na korištenje predmetno zemljište, uz naknadu u iznosu od 8.438 DEM, te od tadašnjeg Sekretarijata za urbanizam, stambeno-komunalne delatnosti i imovinsko-pravne poslove opštine Vukovar, ishodili građevnu dozvolu broj UP/I-05-1520/1994 od 14. srpnja 1994. godine, radi izgradnje stambeno-poslovnog objekta P+1 na predmetnom zemljištu, ali su izgradili stambeno-poslovnju građevinu Po+P+1+Pk, neto korisne površine 568,27 m<sup>2</sup>, pomoćnu građevinu neto korisne površine 109,69 m<sup>2</sup> i pomoćnu građevinu-nadstrešnicu neto korisne površine 80,67 m<sup>2</sup>.

Nakon mirne reintegracije, 1998. godine, Mile i Milenko Zgonjanin podnijeli su nadležnim tijelima zahtjeve za konvalidaciju navedene dokumentacije, ali su ovi zahtjevi odbijeni.

Od 1998. godine zgradu izgrađenu na k. č. br. 1640/1 k. o. Vukovar koristi Generalni konzulat Republike Srbije koji je izrazio namjeru trajnog rješavanja pitanja sjedišta u Vukovaru.

Sukladno čl. 152. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj ) zgrada koju netko bez znanja i volje vlasnika zemljišta izgradi na tuđem zemljištu pripada vlasniku tog zemljišta, a graditelj može od vlasnika tražiti naknadu. Sukladno čl. 153. Zakona ako

je graditelj pošten, tj. nije znao da nema pravo graditi, a vlasnik je nepošten, tj. znao je za građenje a nije bez odgode zabranio daljnju gradnju poštenom graditelju, zemljišna čestica sa zgradom koja je na njoj izgrađena pripada graditelju, a vlasnik zemljišta ima pravo zahtijevati naknadu tržišne vrijednosti zemljišta.

Od 1998. godine zgradu izgrađenu na k. č. br. 1640/1 k. o. Vukovar koristi Generalni konzulat Republike Srbije koji je izrazio namjeru trajnog rješavanja pitanja sjedišta u Vukovaru. Obzirom na specifičnost okolnosti, tj. činjenicu da je tadašnji Izvršni savet opštine Vukovar rješenjem dao na korištenje predmetno zemljište, a time i nedvojbeno znao za izgradnju, ali je zahtjev za konvalidaciju ovog rješenja odbijen, a rješenje poništeno, teško je dati odgovor kojoj strani pripada vlasništvo cijele nekretnine, tj. zemljišta i zgrade. Iz ovog razloga uspostavljen je kontakt sa Miletom i Milenkom Zgonjaninom koji su izrazili spremnost da priznaju pravo vlasništva na cijeloj nekretnini, ako im Grad Vukovar naknadi tržišnu vrijednost izgrađenih objekata. Zatražena je procjena tržišne vrijednosti objekata izgrađenih na k. č. br. 1640/1 u k. o. Vukovar i ona, prema mišljenju i nalazu ovlaštenog sudskog vještaka Viktorije Belec, inž. građ. iz Vukovara, od travnja 2012. godine iznosi 1.375.869,40 kuna.

Budući je Generalni Konzulat Republike Srbije izrazio namjeru trajnog korištenja ovih objekata navedeni iznos bi se, kroz plaćanje zakupnine, u relativno kratkom roku od 5 do 7 godina vratio Gradu Vukovaru te postoji ekonomska opravdanost isplaćivanja naknade Miletu i Milenku Zgonjaninu.

Kako sukladno čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 36/09., 125/08., 36/09., 150/11. i 144/12.) gradonačelnik može odlučivati o stjecanju imovine pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini, a najviše do 1.000.000,00 kuna, o isplati naknade za stjecanje objekata izgrađenih na k. č. br. 1640/1 u k. o. Vukovar odlučuje Gradsko vijeće.

REPUBLIKA HRVATSKA  
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA  
GRAD VUKOVAR  
GRADONAČELNIK

KLASA:940-01/12-01/47  
URBROJ:2196/01-2-13-3  
Vukovar, 8. ožujka 2013.

Gradonačelnik  
Željko Sabo, teolog





Na temelju članka 48. stavak 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11. i 144/12.) i članka 32. stavak 1. točke 7. Statuta Grad Vukovara ("Službeni vjesnik" Grada Vukovara br. 4/09., 7/11. i 4/12.), Gradsko vijeće Grada Vukovara na \_\_\_\_\_ sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2013. godine, donosi sljedeću

## ODLUKU

### I.

Grad Vukovar zaključiti će nagodbu sa Miletom Zgonjaninom iz Vukovara, Trg Matije Gupca bb, i Milenom Zgonjaninom iz Vukovara, Trg Matije Gupca bb, a kojom nagodbom će se riješiti imovinsko pravni odnosi na k. č. br. 1640/1 u k. o. Vukovar, kć. i dv. u ulici 204. vukovarske brigade 2, površine 945 m<sup>2</sup>, na način da Grad Vukovar kao vlasnik k. č. br. 1640/1 u k. o. Vukovar, Miletu i Milenku Zgonjaninu, kao vlasnicima građevina izgrađenih na navedenom zemljištu, isplati naknadu u iznosu od 1.375.869,40 kuna, a Mile i Milenko Zgonjanin priznaju pravo vlasništva Grada Vukovara na cjelokupnoj nekretnini, tj. zemljištu i zgradama.

### II.

Ovlašćuje se gradonačelnik Grada Vukovara da zaključi nagodbu iz točke I. ove Odluke.

## Obrazloženje

U zk. ul. br. 9244 k. o. Vukovar Grad Vukovar upisan je kao vlasnik k. č. br. 1640/1, kuća i dvorište u ul. B. Adžije, površine 945 m<sup>2</sup>, a u posjedovnom listu broj 7632 k. o. Vukovar, kao posjednici k. č. br. 1640/1, kć. i dv u ul. 204. vukovarske brigade 2, površine 945 m<sup>2</sup>, upisani su Mile i Milenko Zgonjanin iz Vukovara.

Navedeni su rješenjem Izvršnog saveta opštine Vukovar od 26. kolovoza 1993. godine, broj UP/I-05-712/1993, neposrednom pogodbom dobili na korištenje predmetno zemljište, uz naknadu u iznosu od 8.438 DEM, te od tadašnjeg Sekretarijata za urbanizam, stambeno-komunalne delatnosti i imovinsko-pravne poslove opštine Vukovar, ishodili građevnu dozvolu broj UP/I-05-1520/1994 od 14. srpnja 1994. godine, radi izgradnje stambeno-poslovnog objekta P+1 na predmetnom zemljištu, ali su izgradili stambeno-poslovnu građevinu Po+P+1+Pk, neto korisne površine 568,27 m<sup>2</sup>, pomoćnu građevinu neto korisne površine 109,69 m<sup>2</sup> i pomoćnu građevinu-nadstrešnicu neto korisne površine 80,67 m<sup>2</sup>.

Nakon mirne reintegracije, 1998. godine, Mile i Milenko Zgonjanin podnijeli su nadležnim tijelima zahtjeve za konvalidaciju navedene dokumentacije, ali su ovi zahtjevi odbijeni.

Od 1998. godine zgradu izgrađenu na k. č. br. 1640/1 k. o. Vukovar koristi Generalni konzulat Republike Srbije koji je izrazio namjeru trajnog rješavanja pitanja sjedišta u Vukovaru.

Sukladno čl. 152. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj ) zgrada koju netko bez znanja i volje vlasnika zemljišta izgradi na tuđem zemljištu pripada vlasniku tog zemljišta, a graditelj može od vlasnika tražiti naknadu. Sukladno čl. 153. Zakona ako je graditelj pošten, tj. nije znao da nema pravo graditi, a vlasnik je nepošten, tj. znao je za

građenje a nije bez odgode zabranio daljnju gradnju poštenom graditelju, zemljišna čestica sa zgradom koja je na njoj izgrađena pripada graditelju, a vlasnik zemljišta ima pravo zahtijevati naknadu tržišne vrijednosti zemljišta.

Od 1998. godine zgradu izgrađenu na k. č. br. 1640/1 k. o. Vukovar koristi Generalni konzulat Republike Srbije koji je izrazio namjeru trajnog rješavanja pitanja sjedišta u Vukovaru. Obzirom na specifičnost okolnosti, tj. činjenicu da je tadašnji Izvršni savet opštine Vukovar rješenjem dao na korištenje predmetno zemljište, a time i nedvojbeno znao za izgradnju, ali je zahtjev za konvalidaciju ovog rješenja odbijen, a rješenje poništeno, teško je dati odgovor kojoj strani pripada vlasništvo cijele nekretnine, tj. zemljišta i zgrade. Iz ovog razloga uspostavljen je kontakt sa Miletom i Milenom Zgonjaninom koji su izrazili spremnost da priznaju pravo vlasništva na cijeloj nekretnini, ako im Grad Vukovar naknadi tržišnu vrijednost izgrađenih objekata. Zatražena je procjena tržišne vrijednosti objekata izgrađenih na k. č. br. 1640/1 u k. o. Vukovar i ona, prema mišljenju i nalazu ovlaštenog sudskog vještaka Viktorije Belec, inž. građ. iz Vukovara, od travnja 2012. godine iznosi 1.375.869,40 kuna.

Budući je Generalni Konzulat Republike Srbije izrazio namjeru trajnog korištenja ovih objekata navedeni iznos bi se, kroz plaćanje zakupnine, u relativno kratkom roku od 5 do 7 godina vratio Gradu Vukovaru te postoji ekonomska opravdanost isplaćivanja naknade Miletu i Milenu Zgonjaninu.

REPUBLIKA HRVATSKA  
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA  
GRAD VUKOVAR  
GRADSKO VIJEĆE

KLASA:940-01/12-01/47

URBROJ:2196/01-2-13-4

Vukovar, \_\_\_\_\_ 2013.

Predsjednik Gradskog vijeća  
Goran Bošnjak, dipl. iur.



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: VUKOVAR

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 9244

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1640/1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

Broj zadnjeg dnevnika: Z-837/12

Aktivne plombe: Z-574/12, Z-901/12

**A**

Popisni list

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina			Primjedbe
			rali	hvati	m2	
1.	1640/1	KUĆA I DVORIŠTE U UL. B. ADŽIJE			945	
		UKUPNO:			945	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	U P I S I	Primjedbe
1.1	Primljeno: 26. prosinca 1963. godine Broj: Z-2931/63 Rješenjem konzervatorskog zavoda u Zagrebu od 21. srpnja 1961. godine, broj: 372/61 zabilježuje se da je kč.br. 1782 proglašena spomenikom kulture i stavljena pod zaštitu države.	
2.1	Primljeno: 18. veljače 1970. godine Broj: Z-431/70 Na temelju pravomoćnog rješenja Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture od 02. srpnja 1969. godine, broj: 03-287/1-69, zabilježuje se da je kč.br. 1965 proglašena spomenikom kulture.	
3.1	Primljeno: 20. siječnja 1972. godine Broj: Z-370/72 Na temelju rješenja Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Osijeku od 22. srpnja 1971. godine, broj: 03-284/70, zabilježuje se da je kč.br. 1179/1 sa gore sagrađenim spomenikom proglašena spomenikom kulture.	
4.1	Primljeno: 30. srpnja 1963. godine Broj: Z-2063/63 Temeljem pravomoćnog rješenja Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Osijeku, od 08. ožujka 1973. godine, broj: UP-I-01-67/2-73 zabilježuje se da spomen groblje i spomen obilježja na kč.br. 5082,5001,5000,5080,5062,5078, i 5064 imaju svojstvo spomenika kulture.	
6.1	Primljeno: 18. rujna 2003. godine Broj: Z-3795/03 Zabilježuje se preventivno zaštićeno dobro do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra na kč.br. 1782, 1790, 1760, 1778, temeljem rješenja Ministarstva kulture, uprave za zaštitu kulturne baštine od 18. srpnja 2003. godine i kopije katastarskog plana od 27. srpnja 2001. godine.	
7.1	Primljeno: 30. svibnja 2005. Broj: Z-2230/05 Temeljem čl. 141 Zakona o gradnji NNRH 175/03 zabilježuje se da je upis dječjeg vrtića i pomoćnog objekta na kč.br. 1152/2 izvršen bez priložene građevinske i uporabne dozvole.	
39.1	Primljeno: 06. lipnja 2006. godine Broj: Z- 2204/06 Temeljem pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 23. rujna 2004. godine, zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra na kč.br. 1174, 1243/2, 1616/1, 1729/1, 1760, 1777, 1782, 1926, 1965, 1977, 1996, 3876, 3877, 3878.	
44.1	Primljeno: 13. svibnja 2002. Broj: Z-1922/02 -----> Z-2819/10 Temeljem čl. 8. st. 2 Zakona o lukama unutarnjih voda NN RH 100/01 od 08. studenog 2001 zabilježuje se da kč.br. 1046/1, 520/2, 522/2 imaju svojstvo lučkog područja	

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1640/I (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

**A****Popisni list  
DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	UPISI	Primjedbe
63.1	Zaprimljeno 21.10.2011. broj Z-3290/11 Na temelju čl.116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN RH br. 91/11) zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na kč.br. 3550/I priloženo Rješenje Upravnog odjela za uređenje grada, upravljanje gradskom imovinom, komunalno gospodarstvo i zaštitu okoliša Vukovar od 28. ožujka 2011.godine i snimak postojećeg stanja od prosinca 2010.godine.	
67.1	Primljeno: 02. travnja 2004. godine Broj: Z-1516/04-----Z-299/2012 Temeljem čl. 8. st. 2 Zakona o lukama unutarnjih voda NNRH br. 142/98 i Uredbe o određivanju lučkog područja luke Vukovar NNRH br. 100/01 od 08. studenog 2001. godine, zabilježuje se da kč.br. 1814/2, 1836/3 imaju svojstvo lučkog područja.	

**B****Vlasnički list**

Rbr.	UPISI	Primjedbe
1.	UDIO: 1/1 1. GRAD VUKOVAR, VUKOVAR, ULICA DR. FRANJE TUĐMANA 1 OIB: 84060189362	

**C****Teretni list**

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
1.1	Primljeno: 01. srpnja 1999. Broj: Z-2124/99 Prilikom pripisa parcela prenosi se iz zk. ul. 1444 iste k.o. slijedeći teret: Primljeno: 26. prosinca 1963. Broj: Z-2931 Iz zk.ul.br. 170 k.o. Vukovar Novi prenosi se: Temeljem kupoprodajnog ugovora od 28. 11. 1927. godine uknjižuje se pravo služnosti uporabe arteškog bunara koji se nalazi na kč.br. 1800 u korist svakidašnjeg vlasnika kč.br. 1799		
2.1	Primljeno: 22. prosinca 1999. godine Broj: Z-3960/99 Temeljem ugovora o osnivanju prava građenja od 27. kolovoza 1999. godine, uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 1747/2 u A koje se upisuje u zk.ul.br. 9278 ove k.o.		
3.1	Primljeno: 03. kolovoza 2000. godine Broj: Z-3185/00 Temeljem ugovora od 04. svibnja 2000. godine, uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 2602/14 u A koje se upisuje u zk.ul.br. 9327 iste k.o.		
4.1	Primljeno: 03. kolovoza 2000.godine Broj: Z-3191/00 Temeljem ugovora o pravu građenja od 04. svibnja 2000. godine, uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 1128/2 u A, koje se upisuje u zk.ul.br. 8265 ove k.o.		
5.1	Primljeno: 20. kolovoza 2004. g. Broj: Z-3699/04 Prilikom prijenosa kč.br. 1091/2 iz zk. ul. 4106 ove k.o. prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 26. XII 1963.g. Broj: Z-2931/63 Uknjižuje se pravo služnosti prolaza pješice i kolima preko kč.br. 1091/2 u korist vlasnika kč.br. 1091/1.		



POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1640/1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## C

## Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
5.2	Uknjižuje se pravo služnosti prolaza pješice preko kč.br. 1091/1 u korist vlasnika kč.br. 1091/2.		
5.3	Uknjižuje se pravo služnosti korištenja kanala za odvod vode, koji se nalazi ispod kč.br. 1091/1 u korist vlasnika kč.br. 1091/2.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.03.2012.

Kao predmet iz Članka 15 stavak 1 Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02) oslobođeno plaćanja sudske pristojbe. ZK izvadak zaveden je u Knjizi izvadaka pod brojem *KI-1640/1/2*

ZK referent:

IVANČIĆ SENKA



# Kopija katastarskog plana mjerilo 1 : 1000

K.O. Vukovar  
Kat. plan br. 94

Katastarska pristojba naplaćena u iznosu  
oslobođeno čl.6t1

REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR  
32 000 VUKOVAR, L. Ružičke 2A

Broj katastarske čestice:

1640/1

zavedena pod broj

KLASA: 935-12/12-02-4  
URBROJ: 541-22-2/ 4-12-44



Izrađena iz digitaliziranog katastarskog plana  
NAPOMENA: Konvalidacija nije izvršena

Vukovar, dne 21.03.2012.

Izradio: Jadranka Tomić, geodet

Načelnik odjela:  
Tihomir Kunštek, dipl. ing. geod.





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR

KLASA: 935-12/12-02/4  
URBROJ: 541-22-2/4-12-43  
Vukovar, 21.03.2012.

KATASTARSKA OPĆINA: VUKOVAR  
MB KATASTARSKE OPĆINE: 334316

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA BROJ 7632**

Dio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	OIB	Primjedba
1/2	ZGONJANIN MILE, RAJKO, VUKOVAR, TRG MATIJE GUPCA 0/BB	27178519233	
1/2	ZGONJANIN MILENKO, MILETOV, VUKOVAR, TRG MATIJE GUPCA		

Z D G I R O	Broj katastarske čestice	Broj detaljnog lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine ulice, trga i sl)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina ha a m2	Posebni pravni režimi	Primjedba
	1640/1	94	204.VUKOVARSKE BRIGADE 2	KČ. I DV	9 45		

Stanje na dan 21.03.2012.	U K U P N O :	9 45
---------------------------	---------------	------

Napomene

"\*" je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

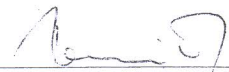
"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

Oslobodeno od naplate upravnih pristojbi temeljem čl. 6 točka 1 Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10).

Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o pravu vlasništva, a izdaje se u svrhu rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te se u druge svrhe ne može koristiti.

Da je ovaj izvod vjeran svom originalu ovjerava

M. P.

  
(potpis službene osobe)

Na osnovu člana 21. i 47. Zakona o građevinskom zemljištu ("Službeni glasnik Republike Sropske Krajine", broj 11/92) i člana 23. Odluke o građevinskom zemljištu, između opštine Vukovar, koju zastupa predsednik Izvršnog saveta opštine Vukovar, dr Milorad Višić, kao davaoca prava korišćenja, s jedne strane i Zgonjanin Mileta i Milenka iz Vukovara, Trg Slobode b.b., kao primalaca prava korišćenja, s druge strane, zaključen je danas

## U G O V O R

### o davanju građevinskog zemljišta na korišćenje

#### Član 1.

Opština Vukovar daje Zgonjanin (Rajka) Miletu i Zgonjanin (Mileta) Milenku iz Vukovara, Trg Slobode b.b., na korišćenje neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište, kat. parcela br. 1640/1 sa 945 m<sup>2</sup> u k.o. Vukovar, u Vukovaru, ul. dr J. Raškovića br. 6, za izgradnju stambeno-poslovnog i poslovnog objekta, u naknadu u ukupnom iznosu od 12.398 DEM, izraženu u dinarskoj protivvrednosti, po komercijalnom kursu, na dan uplate.

#### Član 2.

Novi korisnici građevinskog zemljišta dokazuju, prilikom potpisivanja ovog ugovora, da su u korist "Računa za obnovu i podsticanje razvoja grada Vukovara", broj 72500-652-16, uplatili dinarsku protivvrednost 12.398 DEM, po komercijalnom kursu, na dan uplate, koja ukupno iznosi 6.462.066.000.000.- dinara.

#### Član 3.

Novi korisnici građevinskog zemljišta stupaju u posed istog odmah po zaključivanju ovog ugovora.

#### Član 4.

Novi korisnici građevinskog zemljišta obvezuju se da će, u roku od godinu dana od dana zaključivanja ovog ugovora, na građevinskom zemljištu iz člana 1. ovog ugovora izgraditi stambeno-poslovni i poslovni objekat, odnosno izvesti znatnije radove na izgradnji istih.

#### Član 5.

Novi korisnici građevinskog zemljišta obvezuju se da će o svom trošku izvršiti rušenje postojećeg dotrajalog objekta na navedenoj katastarskoj parceli, izvršiti asanaciju terena te o svom trošku priključiti stambeno-poslovni i poslovni objekat na objekte komunalne infrastrukture.



Član 6.

Opština Vukovar dozvoljava Zgonjanin Miletu i Milenku da se mogu u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu za k.o. Vukovar, uknjižiti kao novi korisnici građevinskog zemljišta iz člana 1. ovog ugovora.

Član 7.

Novi korisnici građevinskog zemljišta snose porez na promet nepokretnosti.

Član 8.

Ovaj ugovor zaključen je na osnovu Rešenja Izvršnog saveta opštine Vukovar, broj UP/I-05-712/1993. od 26. 08. 1993. i 02. 09. 1993. godine.

Član 9.

Ovaj ugovor sačinjen je u osam istovetnih primeraka, od kojih šest primeraka za potrebe opštine Vukovar, a dva primerka za potrebe novih korisnika.

Član 10.

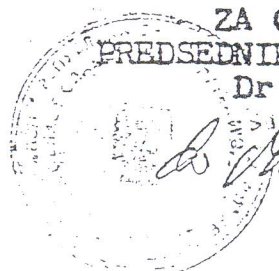
Ugovorne strane preuzimaju prava i obaveze iz ovog ugovora te ga u znak prihvatanja svojeručno potpisuju.

Broj: UP/I-05-712/1993.

U Vukovaru, 15. 09. 1993. godine

NOVI KORISNICI

Zgonjanin Milenko  
Zgonjanin Mile

ZA OPŠTINU VUKOVAR  
PREDSEDNIK IZVRŠNOG SAVETA  
Dr Milorad Višić  
  
*Milorad Višić*

REPUBLIKA SRPSKA KRAJINA

OPŠTINA VUKOVAR

Sekretarijat za urbanizam,  
stambeno-komunalne delatnosti  
i imovinsko-pravne poslove

Broj: UP/I-05-1520/1994.  
Vukovar, 14. jula 1994. godine

Sekretarijat za urbanizam, stambeno-komunalne delatnosti i imovinsko-pravne poslove opštine Vukovar, postupajući po zahtevu Zgonjanin Mileta i Milenka iz Vukovara, kojim traže da se izda građevinska dozvola za izgradnju stambeno-poslovnog objekta P+1 u Vukovaru, na osnovi člana 43. stav 2. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni glasnik" SRS, br. 10/84, 37/88 i 41/88) i Zakona o primeni propisa ("Službeni glasnik" RSK, br. 12/92), donosi

### R E Š E N J E

ODOBRAVA SE Zgonjanin Miletu i Milenku iz Vukovara, izgradnja stambeno-poslovnog objekta P+1 na katastarskoj parceli br. 1640/1 k.o. Vukovar, u ul. Jovana Raškovića br. 6 u Vukovaru, prema tehničkoj dokumentaciji koja je priložena ovoj građevinskoj dozvoli i čini njen sastavni deo, a u skladu sa uslovima uređenja prostora izdanim od ovog Sekretarijata br. 05-1230/94. od 05. 07. 1994. godine.

Investitor je dužan da se pridržava odobrenog glavnog projekta i građevinsko-tehničkih propisa, da najmanje 8 dana pre početka radova prijavi ovom Sekretarijatu otpočinjanje radova i izvođača radova, kao i da po završetku objekta zatraži tehnički pregled, radi izdavanja dozvole za upotrebu.

Ova građevinska dozvola gubi važnost ako se u roku od jedne godine od njenog izdavanja ne pristupi izvođenju građevinskog objekta.

### O b r a z l o ž e n j e

Investitori Zgonjanin Mile i Milenko iz Vukovara podneli su zahtev kod ovog Sekretarijata dana 12. 07. 1994. godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambeno-poslovnog objekta P+1 u ul. Jovana Raškovića br. 6 u Vukovaru.

Uz zahtev investitor je priložio:

- glavni projekat izrađen od SZR za projektovanje "PLAN" vl. Bocka Jelica, dipl. inž. građ., br. 6/94 od 06. 1994. godine,
- uslove uređenja prostora izdane od ovog Sekretarijata br. 05-1230/94. od 05. 07. 1994. godine,
- ugovor o davanju građevinskog zemljišta na korišćenje, br. UP/I-05-712/1993. od 15. 09. 1993. godine.

Napred navedenom dokumentacijom utvrđeno je da su ispunjeni uslovi iz navedenih propisa o građenju, pa je rešeno kao u dispozitivu ovog rešenja.



Protiv ovog rešenja može se izjaviti žalba Ministarstvu za urbanizam, stambeno-komunalne poslove i građevinarstvo - Knin, u roku od 15 dana od dana dostave rešenja, a predaje se putem ovog Sekretarijata neposredno ili putem pošte preporučeno, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik. Žalba se taksira sa 1 dinar administrativne takse.

Za ovo rešenje naplaćena je administrativna taksa u iznosu od 5 dinara saglasno Tbr. 1. i 22. Tarife opštinskih administrativnih taksa.

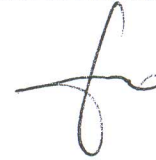
DOSTAVITI:

1. Zgonjanin Mile i Milenko  
Vukovar, Trg Slobode bb
2. Građ. i urb. inspekcija, ovde
3. Arhiva, ovde



K R E T A R:

Lađarević Svetislav, ing. grad.



## NALAZ VJEŠTAČENJA

### PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

**TD broj/datum**

**X/ travnja, 2012.godine**

**Predmet vještačenja**

**procjena građevinske i tržišne  
vrijednosti građevina kao i  
građevinskog zemljišta na  
na k.č.br.1640/1 k.o.Vukovar**

**Mjesto**

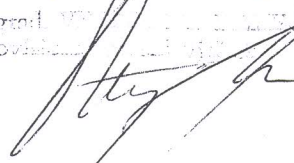
**Vukovar,  
ul. 204 Vukovarske brigade br. 2  
(stari naziv – ul.B.Kidrića)**

**Naručitelj**

**Republika Hrvatska  
Vukovarsko-srijemska županija  
Grad Vukovar  
Vukovar,Ul.Dr.Franje Tuđmana br.1  
MB:2534347, OIB 84060189362  
Zastupan po gradonačelniku  
Željko Sabo,teolog  
Klasa:940-01/12-01/01  
Ur.broj:2196/01-02-12-28  
od 02.travnja 2012.godine**

**Sudski vještak**

**Viktorija Belec, inž.građ.**

ing. pred. 00  
ovisno  




## **ANALIZA VRIJEDNOSTI PREDMETA VJEŠTAČENJA**

**Građevinsko zemljište – k.č.1640/1 k.o.Vukovar, i prije Domovinskog rata bilo je izgrađeno građevinsko zemljište, ali su građevine devastirane i porušene (razvidno iz starog katastarskog izvotka)**

**Prilikom izrade Vještačkog nalaza , nakon izvršenog očevida na licu mjesta i izmjere narečenih građevina kao i izrade Projekta postojećeg stanja istog pristupilo se izračunu vrijednosti gore narečenih nekretnina, pri čemu je vještak uzeo u obzir:**

- predmetne građevine – glavna građevina i pomoćne građevine, izgrađene su za vrijeme Republike Srpske Krajine, u “Opštini Vukovar”, i iste su sada obnovljene i u uporabi;**
- Uvidom u knjigu arhive Državne uprave Vukovarsko-srijemske županije utvrđeno je slijedeće:**

**Građevine su izgrađene u skladu sa građevinskim dozvolama i projektnom dokumentacijom Klasa:UP/I-05-1520/94 i UP/I-05-1521/94 od 14.07.1994.god. izdane u vrijeme Republike srpske krajine, Opština Vukovar, Sekretarijet za urbanizam, stambeno-komunalne delatnosti i imovinsko-pravne poslove  
Za navedene dozvole podnešen je zahtjev za konvalidaciju i vode se pod brojem UP/I-361-03/99-01/11.**

**Gore narečene dozvole nisu pohranjene u arhivu nego su proslijeđene u Vinkovce na rješavanje “konvalidacije” istih.**

- građevinska parcela kao i građevine su u uporabi,**
- unutarnje uređenje građevina**
- građevine priključene za komunalnu infrastrukturu Grada Vukovar i to: struja, voda,kanalizacija,telefon,plin,centralno**
- građevine su izgrađene na ugaonoj čestici uz dvije prometnice i to glavnu - lica Kardinala Alojzija Stepinca i ulica 204.Vukovarske brigade,**
- iste su ucrtane u katastarskim podlogama ali ne posjeduju “konvalidiranu” Građevinsku dozvoluo te kao takove se tretiraju, po zakonima Republike Hrvatske kao “bespravne građevine”,**

- uređeno građevinsko zemljište

- prema Generalnom urbanističkom planu grada Vukovara - GUP-u Grada Vukovar ("Službeni vjesnik" broj 5/07) kartografski prikaz

br.1.B. – Namjena i korištenja prostora utvrdio slijedeće:

I. Katastarska čestica br.1640/1 k.o.Vukovar nalazi se unutar građevinskog područja grada Vukovara

- namjena površina: S – stambena namjena
- uvjeti uređenja prostora određeni su odredbama za provođenje (u prilogu): 1.1.2.-S – stambena namjena

Iz svih gore narečenih čimbenika došlo se do slijedećeg zaključka :

Etalonska vrijednost glavne građevine = Jc = 3.848,00 kn

Etalonska vrijednost pomoćne građevine = Jc = 1.554,00 kn

Etalonska vrijednost pomoćne građevine-nadstrešnice  
.....= Jc = 81,40 kn

Vrijednost građevinskog zemljišta, I zona Grada Vukovar = 754,00 kn

Građevinska cijena.....Gs=Jc x NKP x (1-U) x 0,97 x 1,00

### 1) Glavna građevina

Korisna površina stambene građevine iznosi - Po+P+1 +Pk = 568,27m<sup>2</sup>.

ukupno NKP = 568,27 m<sup>2</sup>

Etalonska vrijednost = Jc= 3.848,00

Gs = 568,27 m<sup>2</sup> x 3.848,00 kn/m<sup>2</sup> x 0,97 x 1,00

Gs = 2.121.101,80 kn



## 2) Pomoćna građevina

Korisna površina pomoćne građevine iznosi -  $P = 109,69\text{m}^2$ .

ukupno NKP =  $109,69\text{ m}^2$

Etalonska vrijednost =  $J_c = 1.554,00$

$G_s = 109,69\text{ m}^2 \times 1.554,00\text{kn/m}^2 \times 0,97 \times 1,00$

$G_s = 165.344,51\text{ kn}$

## 3) Pomoćna građevina - nadstrešnica

Korisna površina pomoćne građevine – nadstrešnice iznosi -  $P = 80,67\text{m}^2$ .

ukupno NKP =  $80,67\text{ m}^2$

Etalonska vrijednost =  $J_c = 81,40\text{ kn}$

$G_s = 80,67\text{ m}^2 \times 81,40\text{ kn/m}^2 \times 0,97 \times 1,00$

$G_s = 6.369,54\text{ kn}$

## REKAPITULACIJA

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1) stambena građevina.....             | 2.121.101,80 kn |
| 2) pomoćna građevina.....              | 165.344,51 kn   |
| 3) pomoćna građevina-nadstrešnica..... | 6.369,54 kn     |

---

**UKUPNO** .....**2.292.815,85 kn**

## 4) Građevinsko zemljište

$945\text{ m}^2 \times 754,00\text{ kn/m}^2 = 712.530,00\text{ kn}$

## PROMETNA (TRŽIŠNA) VRIJEDNOST

Zbog specifičnosti područja, i nakon toliko godina, teško je procijeniti tržišnu cijenu koja je jako varijabilna i izaziva totalan poremećaj u odnosu na ostali teritorij Republike Hrvatske kao i to da su iste ucrtane u katastarskim podlogama ali ne posjeduju "konvalidiranu" Građevinsku dozvolu te kao takove se tretiraju, po zakonima Republike Hrvatske, kao "bespravne građevine", što bitno utječe na umanjenje vrijednosti iste kao i činjenica da su iste izgrađene na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Vukovar.

$$P_v = G_s \times (R_p/p + Z + G_s + F_u + P_{ov} + P_{os})$$

$$P_v = G_s \times K_p$$

$$P_v = 2.292.815,85 \text{ kn} \times 0,60$$

$$P_v = 1.375.689,40 \text{ kn...ili.....182.452,17 EUR-a}$$

### ZAKLJUČAK:

**Vrijednost stambeno-poslovnih građevina iznosi = 1.375.689,40 kn**

**Vrijednost građevinskog zemljišta iznosi = 712.530,00 kn**

Pri procjeni nekretnine, za preračunavanje vrijednosti na dan procjene primjenjen je tečaj NBH koji je iznosio 1 EUR = 7,54 kn.

U Vukovaru, 05. travnja 2012. god.

IZRADILA  
Viktorija Belec, inž. građ.  
Stalni sudski vještak

