

SZCZEGÓŁOWA ANALIZA DZIAŁKI O NR KW 3XX/X2

(KAT. ČEST. XXXX/2 K.O. GROXXXX)

Analiza i przegląd:

- aktu własności
- aktu posiadania
- wypisu z planu katastralnego
- pozwolenia na użytkowanie
- przepisów dotyczących planowania przestrzennego z zasadami budowy
- załączonych rysunków domu i budynków pomocniczych
- możliwości dalszej budowy / rekonstrukcji
- wnioski

UWAGA: Niniejszy dokument nie jest dokumentem publicznym i może być używany wyłącznie przez jego właściciela i został sporządzony w celu doradztwa przy rozpatrywaniu oferty kupna przedmiotowej oferty

TREŚĆ

1. AKT WŁASNOŚCI.....	3
1.1. Kopia e-oryginału aktu własności (dokument publiczny) ZU 3XXX, k.o. Grxxxe.....	3
1.2. Analiza.....	4
1.3. Kopia e-oryginału aktu własności (dokument publiczny) ZU XXX1, k.o. Grxxxe.....	5
1.4. Analiza.....	5
1.5. Kopia e-oryginału aktu własności (dokument publiczny) ZU XXX3, k.o. Grxxxe	6
1.6. Analiza.....	6
2. AKT POSIADANIA.....	6
2.1. Kopia e-oryginału aktu posiadania (dokument publiczny) PL 1XXX, k.o. Grxxxe	6
2.2. Analiza.....	7
2.3. Kopia e-oryginału aktu posiadania (dokument publiczny) PL XXX3, k.o. Grxxxe	7
2.4. Analiza.....	7
3. WYPIS Z PLANU KATASTRU.....	8
3.1. Kopia e-oryginału z planu posiadania dla przedmiotowych działek katastralnych	8
3.2. Analiza.....	8
4. POZOWOLENIE NA UŻYTKOWANIE.....	9
4.1. Analiza.....	9
5. PRZEPISY PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO ZE SZCZEGÓŁOWYMI ZASADAMI BUDOWY....	10
5.1. Analiza urbanistycznego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grxxxe – Rxxxx łącznie ze zmianami tego planu (2013., 2016. i 2021.).....	11
6. ANALIZA ZAŁĄCZONYCH RYSUNKÓW DOMU I BUDYNKÓW POMOCNICZYCH.....	13
6.1. Obliczanie powierzchni mieszkalnej brutto budynków i budynków pomocniczych oraz określanie zabudowy brutto	13
6.1.1. Zabudowa w rzucie poziomym gruntu według danych katastralnych	13
6.1.2. Zabudowa w rzucie poziomym gruntu według danych księgi wieczystej	13
6.2. Analiza niezgodności danych gruntu (powierzchnia, zabudowa).....	13
6.2.1. Niezgodność danych.....	13
6.2.2. Zidentyfikowane różnice w danych	14
6.2.3. Stosowanie przepisów prawnych w przypadku różnic w danych katastralnych i danych z ksiąg wieczystych	14
7. MOŻLIWOŚĆ DALSZEJ BUDOWY / REKONSTRUKCJI.....	15
7.1. Możliwość dalszej budowy/rekonstrukcji, jeśli dane z katastru są prawidłowe.....	15
7.2. Możliwość dalszej budowy/rekonstrukcji, jeśli dane z ksiąg wieczystych są prawidłowe	15
7.3. Szkic przebudowy garażu, nie jest w skali	16
7.3.1. Wizualizacja przez google street view – stan istniejący.....	16
7.3.2. Wizualizacja przez google street view – możliwy wygląd garażu	16
7.3.3. Wizualizacja możliwego wyglądu garażu w planie przestrzennym.....	17
8. WNIOSKI.....	17

AKT WŁASNOŚCI

1.1. Kopia e-oryginału aktu własności (dokument publiczny) ZU XXX1, k.o. Grxxx



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 06.04.2022. 11:24

Katastarska općina: 32 HO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-48 021
Aktivne plombe:



Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3 2	STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE, DVORIŠTE DVORIŠTE DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, R , OBALA SV. EZE			302 8 202 92	
		UKUPNO:			302	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 08.12.2021.g. pod brojem Z-48 1	
	Prvenstveni red upisa: Z-4 0	
2.1	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU, KLASA: UP/I 3 -02/12-0 0502 09.01.2013, RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU, KLASA: UP/I 3 -02/12- /0251 19.10.2012, priloženi za evidentiranje stambene zgrade na čest. zem. 3 2.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
P	OV BR. AV, OIB: 60 , ULICA BO A 18, PI A,	
	A	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.04.2022.
Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 1

1.2. Analiza

Na podstawie wglądu do ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Splicie, które są prowadzone dla katastralnego rejonu Grxxxx (k.o. Grxxxx), wyspa Xxxx, wkład nr 3XXX (ZU 3XXX), nr KW 3XX/9X, stwierdzono, że jedynym właścicielem niniejszej nieruchomości jest (1/1) Bxxxxv Xxxxxv, OIB: XXXXXXXXXX9, Ulica Bxxx NXX-a XX, Xxxxan, Lxxxx, Xxxxxxa.

Z predstavljenog akta vlasnosti wynika, że przedmiotowa nieruchomość składa się z budynku mieszkalnego w miejscowości Rxxxx, przy ul. Xxxxze XX, pow. 92 m2 (rzut), pow. podwórka 8 m2 i pow. podwórka 202 m2, pow. całkowita 302 m2.

Na podstawie wglądu do notatki z dnia 8.12.2021. pod numerem Z-XXXX4, ustalono, że chodzi o wpis własności, natomiast notatka z dnia 31.1.2020. pod numerem Z-XXX3/2020 przedstawia wpis o wnioskowaniu o **Odbiór budynku**, KLASA: UP/I XX1-02/12-01/XXX2 z dnia 9.1.2013. i wpis o **Decyzji o pozwoleniu na użytkowanie** KLASA: UP/I 3XX-02/12-01/XXX1 z dnia 19.10.2012., co potwierdza legalność budynku, wszystko zgonie z planami budynku i budynków pomocniczych, które były załączone podczas procesu uzyskiwania decyzji o pozwoleniu.

Podsumowując, stwierdza się, że nie ma żadnych obciążeń ani aktywnych sporów dotyczących tej nieruchomości.

1.3. Kopia e-oryginału aktu własności (dokument publiczny) ZU XXX1, k.o. Xxxx



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 06.04.2022. 20:09

Katastarska općina: 329762, GROHOTE

Broj zadnjeg dnevnika: Z- 21
Aktivne plombe:



Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3 3	STEPENIŠTE			37	
UKUPNO:					37	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Pred. 20. lipnja 1997. Z-4 7 Zabilježi se da je upis objekata sagrađenih na dijelu č. zem. 3 i č. zem. 3 izvršen bez uporabne dozvole.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/2 V V	
3.	Suvlasnički dio: 1/2 J OIB: 4, OBALA S 2, Č 2 TE	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.04.2022.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 1 2



Kontrolni broj: 10 509e

Štampanjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka, isti možete učiniti i na internet adresi <http://oss.sudbiskupija.hr/podaci/prijava> unesom kontrolnog broja. U tom slučaju postoji se prilagođeni 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.

1.4. Analiza

Na podstawie wglądu do ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Splicie, które są prowadzone dla katastralnego rejonu Xxxte (k.o. Xxxte), wyspa Xxxa, wkład nr XXX1 (ZU XXX1),), nr KW 3XX/X3, schody o powierzchni 37 m², stwierdzono, że współwłaścicielami niniejszej nieruchomości są ½ części Bxxxxv Xxxxv i ½ części Xxxxxka Xxxxov, OIB: XXXXXXX74, Obala Sv. Xxxx Xx, Xxxxč, Xxxxte.

Z przedstawionego aktu własności wynika, że przedmiotowa nieruchomość ma charakter klatki schodowej o powierzchni 37 m² (rzut).

1.5. Kopia e-oryginału aktu własności (dokument publiczny) ZU XXX3, k.o. Xxxte



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 08.04.2022. 21:22



Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: [redacted]

Katastarska općina: 3 [redacted], [redacted] TE
Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	ZEM [redacted]	ŠUMA			336	
		UKUPNO:			336	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 2012/2802 [redacted] OV [redacted] AV PO [redacted] A	
2.	Suvlasnički dio: 790/2802 P [redacted] B [redacted] V PO [redacted]	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.04.2022.
Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 1 [redacted] 2



Kontrolni broj: 1 [redacted] c7c

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.

1.6 Analiza

Na podstawie wglądu do ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Splicie, które są prowadzone dla katastralnego rejonu Xxxxtę (k.o. Xxxxtę), wyspa Xxxxa, wkład nr XXX3 (ZU 1XXX), nr KW 3XX/7, las o powierzchni 336 m², stwierdzono, że właścicielem niniejszej nieruchomości dla 2012/2802 części + 790/2802 części, czyli całości (1/1) Xaxxxxv Xaxxxxv.

Z przedstawionego aktu własności wynika, że przedmiotowa nieruchomość to powierzchnia leśna o powierzchni 336 m² (rzut).

2. AKT POSIADANIA

2.1. Kopia e-oryginału aktu posiadania (dokument publiczny) PL XXX2, k.o. Xxxxtę



Stanje na dan: 06.04.2022
OSS evidencijski broj: 39 022



PRIJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: E (Mbr. 3 2)

Posjedovni list:

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	V AV, Ž C I, S A	29

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2	R	407	2		
			STAMBENA ZGRADA, OBALA S EZE	92			
			31				
			GARAŽA	22			
			DVORIŠTE	285			
			DVORIŠTE	8			
		3	R	336	2		
			ŠUMA	336			
Ukupna površina katastarskih čestica				743			

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) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21, 93/21 i 95/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: ace

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

2.2. Analiza

Na podstawie wglądu w akt posiadania 1XX2 (PL XXX2) dla katastralnego rejonu Xxxte (k.o. Xxxte), wyspa Xxxa, stwierdzono, że wpisany jest Xxxxxv Xxxxxv, OIB: 6XXXXXXXX9, iz Xxxxxxoža, Xxxxx 1, Xxxa.

Następnie, stwierdzono, że na katastralnej działce nr 1XXX/2 znajduje się budynek mieszkalny w miejscowości Xxxxč, przy ulicy Sv. Xxxx X1 pow. 92 m² (rzut), pow. garaż 22 m², pow. podwórko 285 m² i pow. podwórko 8 m², pow. całkowita 407 m². Stwierdzono następnie, że katastralna działka nr XXX6/3 to powierzchnia leśna o powierzchni 336 m². Całkowita powierzchnia tych dwóch katastralnych działek wynosi 743 m².

2.3. Kopia e-oryginału aktu posiadania (dokument publiczny) PL 1XXX, k.o. Xxxte

OSS evidencijski broj: 3 22

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA



Katastarska općina: TE (Mbr.)

Posjedovni list:

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	V N OBALA S ZE 32, R	90
1/2	V B V, P C A	6 9

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3	R	55	2		
			STEPENIŠTE	55			
Ukupna površina katastarskih čestica				55			

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) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21, 93/21 i 95/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 10

Štampanje QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti odmah podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi: <http://oc.uredjensinja.hr/pob/c/preuzmiDokument> unoseći kontrolni broj. U slučaju sustavne prikrasiti izvorak ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazom izvanjske digitalne obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izdavanja.

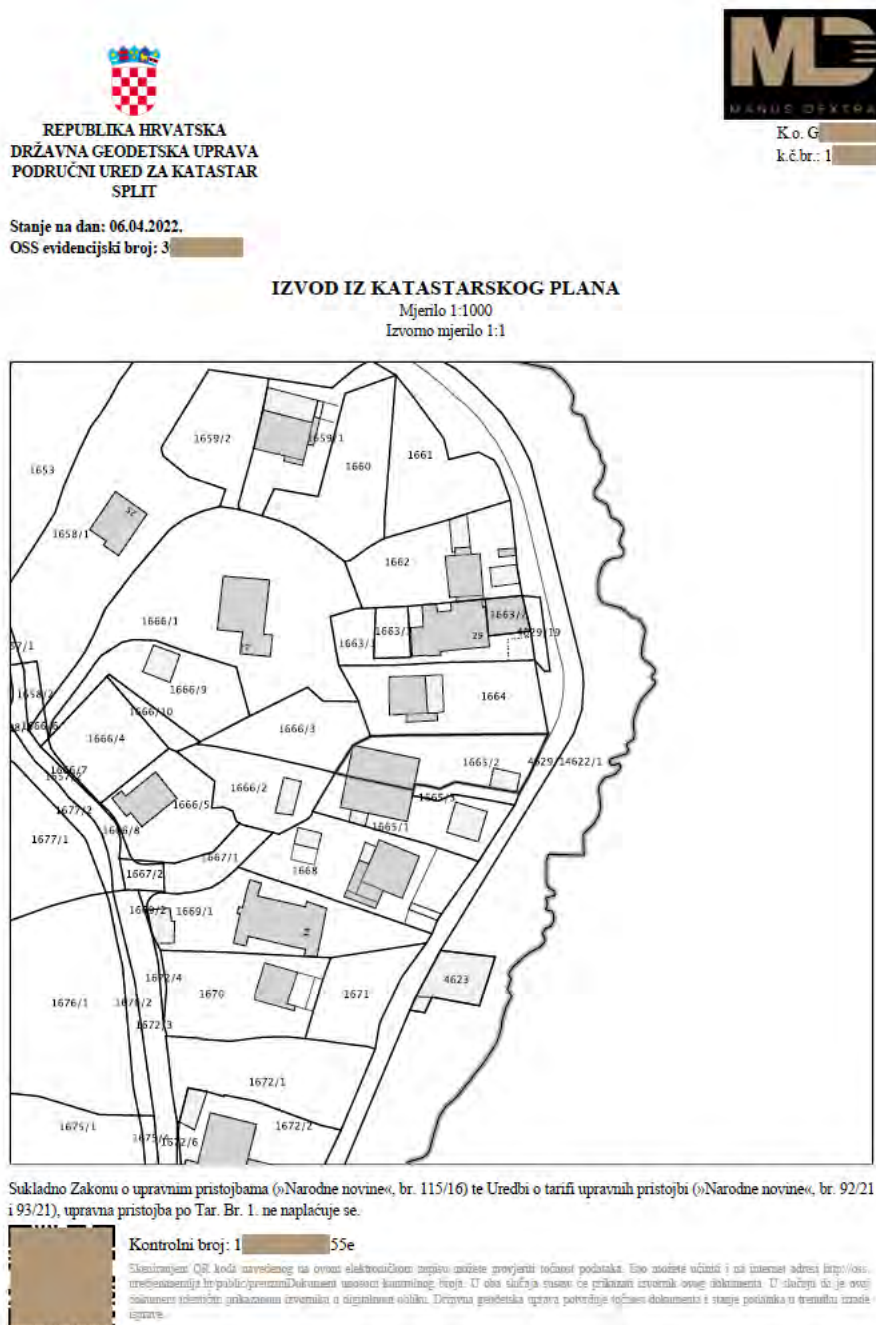
2.4. Analiza

Na podstawie wglądu w akt posiadania 1XX2 (PL 1XX3) dla katastralnego rejonu Xxxte (k.o. Xxxte), wyspa Xxxa, stwierdzono, że wpisani są Xxxxxv Xxxxxv, OIB: 6XXXXXXXX9, iz Xxxxxxoža, Xxxxx 1, Xxxa za ½ część, te Xxxxxd Xxxxov, OIB: XXXXXXXX90, Obala Sv. Xxxx32, Xxxxč.

Następnie, stwierdzono, że na katastralnej działce nr 1XX5/3 znajduje się klatka schodowa o powierzchni 55 m² (rzut).

3. WYPIS Z PLANU KATASTRALNEGO

3.1. Kopia e-oryginału planu posiadania dla przedmiotowych działek katastralnych



3.2. Analiza

Na podstawie wypisu z planu katastralnego OSS o numerze ewidencyjnym: 39XXX6/2022 dla przedmiotowych działek katastralnych zlokalizowanych u k.o. XXXTE, stwierdzono rzeczywisty kształt przedmiotowych działek katastralnych, a także istnienie na nich legalnie wybudowanych budynków.

Na katastralnej działce nr 1XX5/2, k.o. Xxxhte , stwierdzono, że budynek znajduje się na tym samym miejscu i w takich samych wymiarach jak sąsiedni budynek w zabudowie bliźniaczej i garaż. Istnienie budynków wybudowanych zgodnie z prawem określa się, sprawdzając zaciemnione figury geometryczne narysowane na planie katastralnym na działkach katastralnych reprezentujących budynki.

Na katastralnej działce nr 1XX5/3, k.o. Xxxhte , która z natury jest klatką schodową, nie widać żadnej zabudowy, jednak zgodnie z art. 4 Regulaminu o Zgłoszeniu budowy („NN“ br.: 112/17, .., 31/20, dalej w tekście: Regulamin) w przypadku budowy klatki schodowej, która opiera się bezpośrednio na ziemi, zbudowanej na tej działce katastralnej, nie jest wymagane pozwolenie na budowę ani główny projekt.

Na katastralnej działce nr 1XX6/3, k.o. Xxxhte , stwierdzono, że nie ma zabudowy i że w rzeczywistości jest to zielona powierzchnia, która odpowiada rzeczywistej sytuacji w terenie.

4. POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE

4.1. Analiza

Wśród dokumentów dostarczonych do wglądu znajdowało się Pozwolenie na użytkowanie Wydane od strony województwa Splitsko-dalmatyńskiego klasa: UP/I XX1-02/12-01/0XX2, nr: 2XX1/1-11-00/02-13-0XX5 od 9.1.2013., wydane na podstawie wniosku Bxxxxxa Xaxxxxva, Obala Sv. Xxxx X1, Xxxxč, Xxxa.

Niniejszy dokument zalegalizował:

- a) budynek mieszkalny ze spadowym dachem, kondygnacje: parter + dwa piętra łącznie z dwiema jednostkami mieszkalnymi, o zewnętrznej wysokości od ukształtowanego terenu do górnej krawędzi wieńca 8,26 m i o długości i szerokości 15,20 m x 6,62 m;
- b) wykończony budynek pomocniczy 1 – budynek z płaskim dachem, kondygnacje: parter, o zewnętrznej wysokości od ukształtowanego terenu do górnej krawędzi równego dachu 2,44 m i o długości i szerokości 2,70 m x 3,00 m;
- c) wykończony budynek pomocniczy 2 – garaż z płaskim dachem, kondygnacje: parter, o zewnętrznej wysokości od ukształtowanego terenu do górnej krawędzi równego dachu 3,14 m i o długości i szerokości 5,66 m x 3,89 m.

Obiekty pod punktem a) do c) wybudowane na działce katastralnej 1XX5/2 k.o. Xxxhte , opublikowane na wpisie geodety Pozwolenia na użytkowanie nr: 15X7/12 z dnia 12.11.2012. wykonane przez certyfikowanego geodetę Daxxxle Xxxxine Xxxxić, dipl. ing. geod. (br. ovl. Geo 7XX), „XXXIR“ d.o.o. Split i wpisie Pozwolenia na użytkowanie nielegalnie wybudowanego budynku o numerze T.D. XXA/12z z listopada 2012., wykonane przez certyfikowanego projektanta Txxxi Xxxxnčić, dipl. ing. građ. (br. ovl. G XX50), „TXXX XXXUM“ d.o.o. Split, które to dokumenty są częścią niniejszego Pozwolenia na użytkowanie.

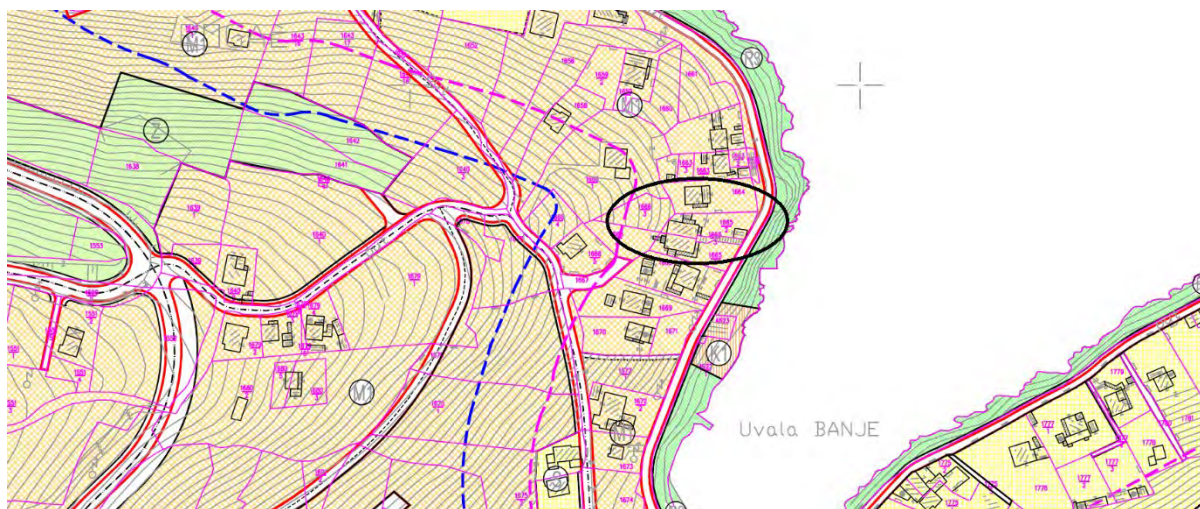
W związku z powyższym opisane budynki są legalne i jako takie mogą podlegać sprzedaży.

5. PRZEPISY PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO ZE SZCZEGÓŁOWYMI ZASADAMI BUDOWY

5.1. Analiza Urbanistycznego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Xxxhte – Xxxxc łącznie ze zmianami tego planu (2013., 2016. i 2021.)

Dzięki analizie Urbanistycznego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Xxxhte – Xxxxc łącznie ze zmianami tego planu (2013., 2016. i 2021.) stwierdzono następujące.

Przedmiotowe nieruchomości znajdują się w strefie M1, mieszane – z przewagą mieszkalnych.



Grafički plan 4.1. Namjena, III. ID UPU Xxxhte – Xxxxc 2021.

Istnieje możliwość budowy nowych budynków, wymiany i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych na pozostałym obszarze zabudowy miejscowości zgodnie z poniższymi warunkami:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej dla budynków wolnostojących wynosi 400 m²
- minimalna powierzchnia działki budowlanej dla **budynków bliźniaczych** wynosi 300 m²
- maksymalny współczynnik zabudowy (**Kig**) dla budynków wolnostojących wynosi 0,4
- maksymalny współczynnik zabudowy (**Kig**) dla **budynków bliźniaczych** wynosi 0,5
- maksymalny współczynnik wykorzystania (**Kis**) wynosi 1,0
- maksymalna **wysokość** w miejscowości **Xxxxc** wynosi **P+1**, czyli najwyżej 7,0 m
- maksymalna liczba kondygnacji budynku wynosi **Po+S+P+2**
- wszystkie budynki mogą być budowane z piwnicą i poddaszem do określonej wysokości
- minimalna **odległość budynku** od granicy **sąsiednich działek** wynosi 2,0 m
- minimalna odległość budynku od granicy obszaru publicznego wynosi 3,0 m
- minimalny dostęp budynku do strefy ruchu publicznego wynosi 3,5 m
- minimalna liczba miejsc parkingowych (naziemne lub podziemne) na działce budowlanej: na każdych 100 m² budynku/1 miejsce parkingowe (MP), na każdy apartament jeszcze dodatkowo po 1 MP, jeśli w budynku znajduje się obiekt gastronomiczny, na każdych 30 m² obiektu gastronomicznego, jeszcze dodatkowo 1 MP
- minimalnie **20% powierzchni** działki budowlanej należy zaaranżować, jako **teren zielony**
- maksymalna powierzchnia budynku w rzucie poziomym nie może przekraczać 300 m²

W przypadku, kiedy do przebudowy istniejących budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych zostaje spełniony jeden lub więcej z następujących warunków: powierzchnia działki budowlanej, odległość od sąsiedniej granicy, odległość od dróg niesklasyfikowanych i sklasyfikowanych oraz innych obszarów ruchu publicznego jest mniejsza niż dozwolona w planie lub współczynnik budowy jest wyższy niż dopuszczony planem, oprócz powyższych warunków określone są następujące warunki:

- dopuszcza się dobudowa na istniejących gabarytach według dozwolonego planu wysokości, w tych samych wymiarach rzutu poziomego, czyli zachowując odległości określone według planu rzutu poziomego istniejącego budynku;
- dopuszcza się budowę jednej kondygnacji podziemnej (piwnicy) w istniejących wymiarach;
- budowa rampy wjazdowej jest dozwolona tylko wtedy, gdy niniejsza kondygnacja jest wykorzystywana tylko do parkowania aut (garaż);
- dopuszcza się zamontowanie zadaszenia w celu ochrony przed słońcem lub deszczem jak i poprawy warunków podczas pracy i jakości zabudowy na własnej działce, której powierzchnia użytkowa nie może przekraczać 30 m²;
- wyjątkowo od pierwszego punktu, jeśli istniejący współczynnik zabudowy i wykorzystanie jest mniejszy od określonego w Planie urbanistycznym, dopuszcza się dobudowa powiększonych gabarytów do dopuszczonego współczynnika zabudowy i wykorzystania, w taki sposób, że część, która się dobudowuje będzie zgodna z planem zachowania odległości od granicy działki i obszaru publicznego.

Dopuszcza się postawienie nowego budynku na granicy działki budowlanej w kierunku obszaru ruchu publicznego w przypadku, gdy istniejąca zabudowa na tej linii **określiła już kierunek budowy**.

Jeśli rekonstrukcja zwiększa powierzchnię budowlaną (brutto) budynku, należy zapewnić na działce budowlanej lub na innej działce katastralnej oddalonej nie dalej niż 100 m od istniejącego budynku wymaganą ilość miejsc parkingowych dla łącznej powierzchni budynku według minimalnej wymaganej liczby miejsc parkingowych. Minimalna liczba miejsc parkingowych (naziemnych lub podziemnych) na działce: każde 100 m² budynku/1 miejsce parkingowe (MP), na każdy apartament jeszcze dodatkowo po 1 MP, jeśli w budynku znajduje się obiekt gastronomiczny, na każde 30 m² obiektu gastronomicznego, jeszcze dodatkowo 1 MP

Na działce budowlanej, na której znajduje się jeden budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno – usługowy można budować **budynek pomocniczy**, które są w funkcji tej nieruchomości i przedstawiają i stanowią funkcjonalną całość. To są np. **garaż, budynek pomocniczy**, letnia kuchnia, pawilon ogrodowy itp. oraz **baseny**, zbiorniki na wodę i altany ogrodowe, grille, zadaszenia, pojemniki do przechowywania pojemników na odpady, podziemne i naziemne zbiorniki na paliwo, kolektory słoneczne i moduły fotowoltaiczne itp.

Budynki pomocnicze mogą być budowane w gabarytach budynku głównego, **niepołączone z budynkiem głównym** w odległości, co najmniej 3,0 m od granicy działki budowlanej **lub na terenie pochyłym istnieje możliwość zabudowy na granicy działki budowlanej**.

Maksymalna wielkość budynku pomocniczego wynosi **50 m²**, jeśli jest wybudowany **osobno od budynku głównego**. Najwyższa wysokość budynku to Po+P, czyli maksymalnie 4,0 mierzona od najniższego poziomu terenu do wieńca z dachem płaskim lub spadzistym o maksymalnym nachyleniu do 350.

Garaż z reguły można budować, jako część gabarytów budynku mieszkalnego lub osobno na działce budowlanej. Jeśli garaż znajduje się osobno na działce budowlanej może się go budować, jako budynek bliźniaczy z sąsiadującą działką. Wyjątkiem jest, **budowa garażu osobno na granicy działki w kierunku obszaru ruchu publicznego w odległości, co najmniej 3,0 m od krawędzi chodnika** pod warunkiem, że taka zabudowa nie zagraża bezpieczeństwu ruchu i nie przecina ważnych kanałów ruchu, ale nie w kierunku drogi krajowej. Odległość garażu od drogi krajowej lub wojewódzkiej określa specjalny przepis (**5 m**).

Zadaszenia i altany ogrodowe budowane są, jako wolnostojące lub połączone konstrukcyjnie z budynkiem, o powierzchni do 15 m², poza wymiarami istniejącego budynku.

Grille (otwarte kominki) o powierzchni użytkowej do 3 m² i wysokości do 3 m od poziomu otaczającego gruntu, wybudowane w wielkości budynku mieszkalnego lub jako samodzielny budynek wolnostojący. Budynki te nie mogą być budowane na sąsiedniej działce i wzdłuż drogi dojazdowej.

Poza granicami stref ochronnych „A” i „B” dozwolona jest budowa basenów o powierzchni do 100 m² i głębokości do 2 m, które powinny być całkowicie podkopane w ziemi i mogą znajdować się, co najmniej 1,0 m od sąsiedniej działki. Wyjątkowo umożliwia się budowę basenów i pomieszczeń towarzyszących niezbędnych do umieszczenia urządzeń basenowych na osobnej działce budowlanej, które obsługują budynek podstawowy zlokalizowany na sąsiedniej działce budowlanej, w przypadku, gdy działka budowlana budynku podstawowego jest niewystarczająca, aby pomieścić basen, a **sąsiadująca działka jest tego samego właściciela**. Działka budowlana pod budowę basenu może mieć maksymalnie powierzchnię 300 m², a basen może znajdować się na maksymalnie 60% działki budowlanej, w tym powierzchnia brutto basenu, maszynownia i inne w funkcji basenu, ale nieotwartego parkingu.

W strefach mieszanych – głównie mieszkalnych (M1), istnieje możliwość aranżacji przestrzeni i budowy budynków głównie dla celów gospodarczych (usługowe, handlowe, komunalno - serwisowe) i gastronomiczno - turystyczne. Określono wskaźniki przestrzenne dla budowy nowych, wymiany i przebudowy istniejących obiektów handlowych, gospodarczych i gastronomicznych (restauracji, obiekty rozrywkowe itp. budynki):

- minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 800 m²
- maksymalny współczynnik zabudowy (**K_{ig}**) wynosi 0,4
- maksymalny współczynnik wykorzystania (**K_{is}**) wynosi 1,2
- maksymalna liczba kondygnacji wynosi P+2
- wysokość budynku wynosi 9,0 m
- minimalna odległość budynku od granicy sąsiednich działek najmniej wynosi 3,0 metry w zabudowanej części miejscowości
- minimalna odległość budynku od granicy obszaru publicznego wynosi 5,0 m

- minimalny dostęp budynku do strefy ruchu publicznego wynosi 5,5 m
- minimalna liczba miejsc parkingowych (naziemne lub podziemne) na działce budowlanej: na każde 100 m² budynku/1 miejsce parkingowe (MP), na każdy apartament jeszcze dodatkowo po 1 MP, jeśli w budynku znajduje się obiekt gastronomiczny, na każde 30 m² obiektu gastronomicznego, jeszcze dodatkowo 1 MP
- minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej należy zaaranżować, jako teren zielony
- budynek musi spełniać normy środowiskowe i sanitarne oraz nie naruszać i nie zakłócić warunki bytowe i mieszkaniowe
- wykonywanie działalności gospodarczej nie może powodować hałasu wyższego niż 60 dB.

6. ANALIZA ZAŁĄCZONYCH RYSUNKÓW DOMU I BUDYNKÓW POMOCNICZYCH

6.1. Obliczanie powierzchni mieszkalnej brutto budynków i budynków pomocniczych oraz określanie zabudowy brutto

RZUT POZIOMY BUDYNKU (DOM) I BUDYNKÓW POMOCNICZYCH

Dom – 15,20 m x 6,62 m = 100,62 m²

Budynek pomocniczy – 2,70 m x 3,00 m = 8,1 m²

Garaż – 5,66 m x 3,89 m = 22 m² *(x0,25 – wkopany min. 75%) = 5,5 m²

ŁĄCZNIE: 114,22 m²

*W przypadku, gdy jest najmniej 75% powierzchni garażu wkopana, w sensie brutto zabudowy, rzeczywista powierzchnia garażu mnoży się ze współczynnikiem 0,25.

6.1.1. Zabudowa w rzucie poziomym gruntu według danych katastralnych

Powierzchnia działki katastralnej nr 1XX5/2 - **407 m²**

KIG (współczynnik zabudowy) - 0,5 (obiekt bliźniaczy)

Największa dopuszczona zabudowa w rzucie poziomym – 203,50 m²

Istniejąca zabudowa w rzucie poziomym – 114,22 m²

Pozostała część dopuszczonej zabudowy – 89,28 m²

6.1.2. Zabudowa w rzucie poziomym gruntu według danych księgi wieczyste

Powierzchnia działki nr KW 1XX5/2 - **302 m²**

KIG (współczynnik zabudowy) - 0,5 (obiekt bliźniaczy)

Największa dopuszczona zabudowa w rzucie poziomym – 151,00 m²

Istniejąca zabudowa w rzucie poziomym – 114,22 m²

Pozostała część dopuszczonej zabudowy – 36,78 m²

6.2. Analiza niezgodności danych gruntu (powierzchnia, zabudowa)

6.2.1. Niezgodność danych

Niezgodność danych w postaci kształtu, powierzchni, zabudowy terenu itp. niestety jest częstym przypadkiem w Republice Chorwacji. Taka, niezgodność powierzchni istnieje już wiele lat, a ponieważ ulepszenie technologii i ostatnie pomiary nie objęły jeszcze wszystkich obszarów Republiki Chorwacji, stan danych na ich temat nadal nie jest ujednolicony dla całego kraju.

Przedmiotowa nieruchomość i budynki pomocnicze (budynek pomocniczy i garaż) zostały zalegalizowane dnia 9.1.2013., kiedy została wydana wcześniej wspomniana decyzja o Pozwoleniu na użytkowanie (decyzja o legalizacji). W tej procedurze zostały użyte dane z katastru (407 m²), **powierzchnia gruntu nie była mierzona ponownie**, a certyfikowani geodeci, inżynierowie budowlani i/lub architekci wykonali dokładny przegląd budynków wybudowanych na gruncie i uzyskali w ten sposób dane o budynkach wybudowanych na gruncie oraz ich dokładny wygląd i wymiary. Chociaż decyzja o legalności budynku została wpisana do aktu własności (księgi wieczyste), dane z tej decyzji nie zostały wprowadzone poprawnie.

6.2.2. Zidentyfikowane różnice w danych

KATASTAR (kat. čest. 1XX5/2)		KSIĘGI WIECZyste (čest. zem. 1XX5/2)	
OBIJEKT	POWIERZCHNIA	OBIJEKT	POWIERZCHNIA
grunt	407 m ²	grunt	*302 m²
garaż	22 m ²	**garaż	-
podwórko	285 m ²	podwórko	**202 m²
podwórko	8 m ²	podwórko	8 m ²

- * Różnica o łącznej powierzchni gruntu wynosi 105 m²
- ** Garaż w ogóle nie jest wpisany jako obiekt w akcie własności (Księgi wieczyste)
- *** Powierzchnia podwórka wpisana w akcie własności (Księgi wieczyste) wynosi 202 m², co jest 83 m² mniej niż to samo podwórko wpisane w akcie posiadania (Katastar)

6.2.3. Stosowanie przepisów prawnych w przypadku różnic w danych katastralnych i danych z ksiąg wieczystych

Zgodnie z art. 11 ust. 5 ustawy o księgach wieczystych przewiduje się, że jeżeli dane w księdze wieczystej i katastrze różnią się, dane w księdze wieczystej mają znaczenie dla praw księgowych do czasu ich zmiany.

Zmiany danych dokonuje się w następujący sposób, upoważniona osoba, geodeta, dokonuje pomiarów gruntu, na którym dane nie są zgodne w katastrze i w księgach wieczystych i w umówionym czasie dokonują zmiany tych danych.

Zgodność danych jest ważna z wielu powodów. Podstawowy powód to cena, jeśli mówimy o sprzedaży nieruchomości, jeśli nieruchomość wycenia się na podstawie wielkości budynku i/lub gruntu to kupiec płaci podatek od nieruchomości. Urząd skarbowy ma informacje o przeciętnych cenach gruntów i niezależnie, od tego, jaka cena nieruchomości będzie zawarta w umowie, to i tak urząd skarbowy zawsze porówna tą cenę z oficjalnymi danymi i określi wysokość podatku według rzeczywistej wartości nieruchomości. Ze względu na to ważne jest, znać dokładną kwadraturę nieruchomości, którą zamierza się kupić, ponieważ np., jeśli cena

zakupu w umowie jest wyższa, ponieważ błędnie stwierdzono (przypadkowo lub celowo), że powierzchnia gruntu jest większa (a w rzeczywistości jest mniejsza), kupujący ostatecznie zapłaci wyższą cenę niż jest cena rzeczywista i większy podatek.

7. MOŻLIWOŚĆ DALSZEJ BUDOWY / REKONSTRUKCJI

7.1. Możliwość dalszej budowy / rekonstrukcji, jeśli dane w katastrze są prawidłowe

Jeśli informacja z aktu posiadania (katastar) jest prawidłowa i powierzchnia gruntu wynosi 407 m², oznaczałoby to następujące możliwości:

- pozostała dopuszczona zabudowa wynosi 89,22 m²;
- współczynnik wykorzystania (**Kis**) 1,0 znaczy, że całkowita zabudowa na gruncie wynosi 407 m² (budynek mieszkalny, budynki pomocnicze, garaż, basen);
- na gruncie zabudowano około 200 m² budynków i możliwe jest jeszcze 200 m² budynków (np powiększyć powierzchnie budynku mieszkalnego (zabudowę w rzucie) biorąc pod uwagę zasady odległości od sąsiednich działek 2,00 m oraz ograniczenie wysokości do 7,00 m (miejscowość Xxxč);
- rekonstrukcji garażu można dokonać odsuwając się na zachód na szerokości 5 m od drogi biegnącej przed domem*, a na powierzchni, z której przesunie się garaż stworzyć nowe miejsca parkingowe;
- zabudowa garażu może być do granicy z sąsiednią północną działką, ponieważ, teren jest pochyły i przepisy urbanistyczne na to pozwalają i z tego samego powodu powierzchnia nowego garażu liczona jest w ujęciu zabudowy tylko w wysokości 25%, więc możliwe jest wykonanie bardzo dużego garażu;
- istnieje możliwość budowy basenu, zachowując odległość od sąsiedniej działki 1,00 m, a istnieć również możliwość basenu i na sąsiedniej działce, która jest w planie zakupu;
- istnieje także możliwość scalenia sąsiedniej działki z główną działką, na której znajduje się budynek mieszkalny i garaż;
- ponieważ suma powierzchni gruntów będących przedmiotem sprzedaży jest mniejsza od 800 m², nie ma możliwości budowy obiektów gastronomicznych.

* Droga krajowa D1X2 – ze względu na to, że jest to kategoria drogi "droga krajowa", garaż musi znajdować się w odległości co najmniej 5,00 m od niej

7.2. Możliwość dalszej budowy / rekonstrukcji, jeśli dane z ksiąg wieczystych są prawidłowe

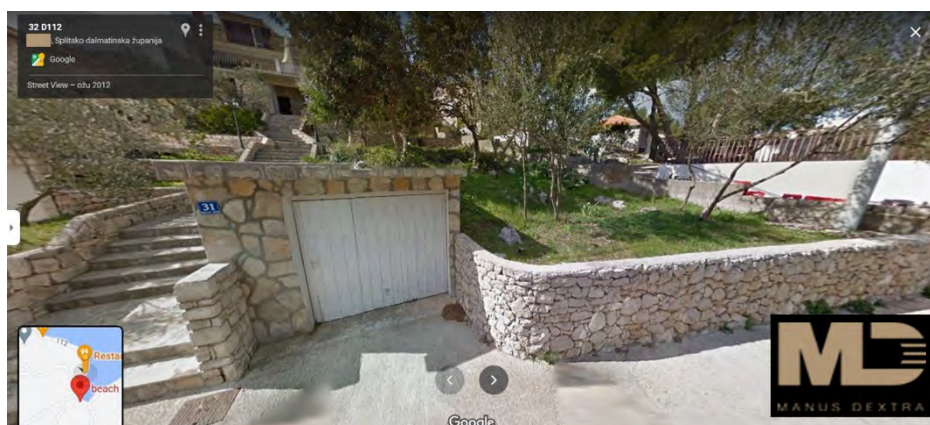
Jeśli informacja z aktu własności (księgi wieczyste) jest prawidłowa i powierzchnia gruntu wynosi 302 m², oznaczałoby to następujące możliwości:

- pozostała dopuszczona zabudowa wynosi 36,78 m²;
- współczynnik wykorzystania (**Kis**) 1,0 znaczy, że całkowita zabudowa na gruncie wynosi 302 m² (budynek mieszkalny, budynki pomocnicze, garaż, basen);
- na gruncie zabudowano około 200 m² budynków i możliwe jest jeszcze 100 m² budynków (np powiększyć powierzchnie budynku mieszkalnego (zabudowę w rzucie) biorąc pod uwagę zasady odległości od sąsiednich działek 2,00 m oraz ograniczenie wysokości do 7,00 m (miejscowość Xxxč);

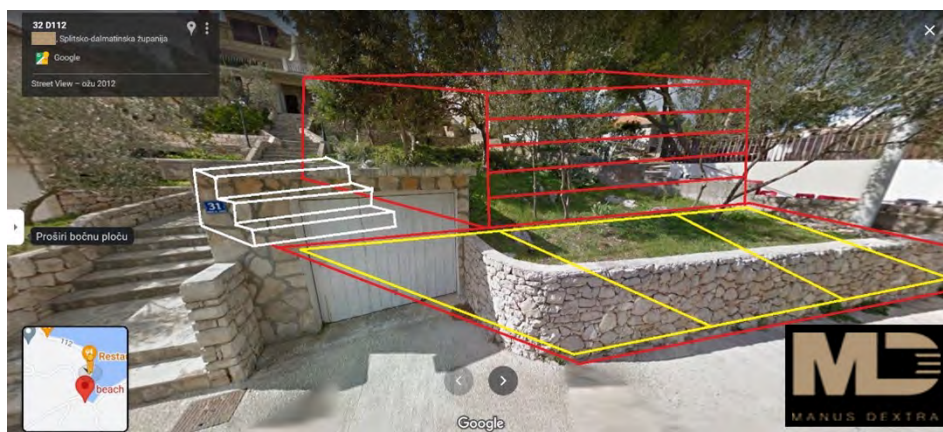
- rekonstrukcji garażu można dokonać odsuwając się na zachód na szerokości 5 m od drogi biegnącej przed domem*, a na powierzchni, z której przesunie się garaż stworzyć nowe miejsca parkingowe;
- zabudowa garażu może być do granicy z sąsiednią północną działką, ponieważ, teren jest pochyły i przepisy urbanistyczne na to pozwalają i z tego samego powodu powierzchnia nowego garażu liczona jest w ujęciu zabudowy tylko w wysokości 25%, więc możliwe jest wykonanie bardzo dużego garażu;
- istnieje możliwość budowy basenu, zachowując odległość od sąsiedniej działki 1,00 m, a istnieje również możliwość basenu i na sąsiedniej działce, która jest w planie zakupu;
- istnieje także możliwość scalenia sąsiedniej działki z główną działką, na której znajduje się budynek mieszkalny i garaż;
- ponieważ suma powierzchni gruntów będących przedmiotem sprzedaży jest mniejsza od 800 m², nie ma możliwości budowy obiektów gastronomicznych.

7.3. Szkic przebudowy garażu, nie jest w skali

7.3.1. Wizualizacja przez google street view – stan istniejący



7.3.2. Wizualizacja przez google street view – możliwy wygląd garażu



7.3.3. Wizualizacja możliwego wyglądu garażu w planie przestrzennym



8. WNIOSKI

Przedmiotowa nieruchomość jest prawidłowa i nie ma przeszkód do jej nabycia, z wyjątkiem propozycji ustalenia dokładnej powierzchni niniejszej nieruchomości.

Jeśli nieruchomość kupuje się w całości ponownie zaleca się wcześniejsze wykonanie pomiaru przez upoważnioną osobę geodetę - i sporządzenie projektu zmiany wielkości i zmiany zabudowy działki, w celu zarejestrowania w akcie własności wszystkich zalegalizowanych nieruchomości na gruncie.

Ze względu na fakt niezgodności danych katastralnych i ksiąg wieczystych jak i ostatecznych uwarunkowań proponuje się sporządzenie umowy kupna – sprzedaży zlecić profesjonalnej osobie.

Odnosnie możliwości przebudowy proponuje się przeniesienie istniejącego garażu i najmniej dwukrotne jego powiększenie wraz z budową zewnętrznych miejsc parkingowych. Każdy wzrost zabudowy domu wymaga jednego nowego miejsca parkingowego na każde 100 m² domu. Wśród innych możliwości rekonstrukcji i budowy istnieje możliwość wybudowania basenu, altan ogrodowych, kuchni letniej i innych obiektów pomocniczych.

Zaleca się również sprawdzenie istnienia szamba, odprowadzenia ścieków i przyłączy elektrycznych i wodnych a także ustalenie, czy ze względu na to, że jest to obiekt bliźniaczy, liczniki (zegary do ewidencji zużycia) są oddzielne, zarówno dla energii elektrycznej, jak i wody. Legalność samego podłączenia można sprawdzić na podstawie danych z rachunków za miesięczne zużycie tych źródeł energii. Na rachunkach widnieją użytkownicy i nieruchomości, na których się odnoszą.

Uwaga: wszelkie informacje o możliwościach budowy i przebudowy według planów zagospodarowania przestrzennego nie stanowią pozwolenia na budowę, nawet, gdy są wydane przez właściwy organ Urzędu planowania przestrzennego, a jedynie przedstawiają wytyczne do przygotowania projektu, które mogą być wykorzystane od strony certyfikowanych architektów i inżynierów.