

O B R A Z L O Ž E N J E

Gradski ured za kulturu i civilno društvo, pisanim prijedlogom, KLASA: 611-01/23-004/10, URBROJ: 251-08-32/001-23-1 od 19. rujna 2023., zatražio je od ovog Ureda kupnju poslovnog prostora – namjene „kulturni centar s polivalentnom dvoranom i caffe barom“, u roh-bau izvedbi, izgrađen na z.k.č. 3661/9 k.o. Sesvete Novo, upisan kao etažno vlasništvo s određenim omjerima (suvlasnički udio: 1609/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-321), povezano s vlasništvom posebnog dijela - kulturni centar, u podrumu površine 317,87 m² i oznake A3-SKC, u prizemlju površine 674,64 m² i oznake A3-KC, te na 1. katu površine 415,32 m² i oznake A3-KC1, ukupne površine 1407,83 m², u zgradi A3, ulica Ljudevita Posavskog br. 27c), u zk.ul. 15 k.o. Sesvete Novo, u naselju Sopnica-Jelkovec, koja nekretnina je u vlasništvu Zagrebačkog holdinga d.o.o., iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 41.

U svom dopisu su naveli da je tijekom izrade „Programa razvoja kulture Grada Zagreba 2024-2030.“ u kojem je sudjelovao veliki broj umjetnika, kulturnih djelatnika i drugih stručnjaka iz područja kulture, uz stručnu podršku Instituta za međunarodne odnose (IRMO), provedena analiza stanja i SWOT analiza koja je ukazala na potrebu da se osiguraju novi objekti u kojima bi se provodili programi kulture i umjetnosti posebno u dijelovima grada koji su slabo ili nikako pokriveni kulturnim sadržajima. Obzirom da su Gradska četvrt Sesvete, a posebno MO Novi Jelkovec, zbog svoje velike površine i naseljenosti slabije međusobno povezani, potrebno je osigurati prostor u kojem će se odvijati i planirati programi u cilju povećanja dostupnosti i uključivosti kulture, povećanje raznolikosti kulturne ponude te promocija kulturno-umjetničkog stvaralaštva, kulturne raznolikosti i razvoja civilnog društva.

Ujedno su naveli da je provedena anketa među učenicima srednjih i osnovnih škola s područja Sesveta, koji su izrazili nezadovoljstvo obzirom na manjak kvalitetnih ponuda i sadržaja za mlade u odnosu na druge gradske četvrti koje obiluju puno širim i kvalitetnijim aktivnostima i događanjima, što dovodi do odlaska mladih u druge dijelove grada radi druženja. Posebno ističu potrebu za glazbenim festivalima, kino-programima, književnim večerima, izložbama, održavanjem noći kulture kao i likovnim i organiziranim radionicama, budući da u Novom Jelkovcu, izuzev knjižnice, nema posebnih organiziranih kulturnih sadržaja niti kulturnih ustanova.

Sukladno Lokacijskoj dozvoli, izdanoj od Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, KLASA: UP/I-350-05/09-01/107, URBROJ: 251-13-21/106-09-10 od 23. travnja 2009., Kulturni centar s polivalentnom dvoranom i caffe barom, nalazi se u stambeno poslovnoj građevini oznake A3 u ulici Ljudevita Posavskog, u naselju Sopnica-Jelkovec, na z.k.č. 3661/9 k.o. Sesvete. Zauzima dio podruma, prizemlja i I. kata građevine, na kojem je planirana javna i društvena namjena za kulturu s pratećim sadržajima. Funkcionalnu cjelinu Kulturnog centra čini prostor u prizemlju i I. katu zapadnog dijela građevine oznake A3 i višenamjenska dvorana predviđena za manje kazališne predstave, glazbeni program, film i video, tribine i sl. U istočnom dijelu prizemlja stambeno poslovne građevine izvedena je polivalentna dvorana sa 185 mjesta s pozornicom, dok su ulazni dio s caffe barom i sanitarijama smješteni u zapadnom dijelu. Na I. katu predviđeni su prostori za radionice (likovne, glazbene i dr.), učionice za likovni i glazbeni odgoj te obrazovni program, dok se unutar zračnog prostora nalazi galerija sa 30 mjesta. U istočnom dijelu podruma smještena je pomoćna dvorana sa sanitarijama, garderobama i spremištem. Ukupna građevinska bruto površina GBP prostora Kulturnog centra iznosi 1.541,57 m².

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, izdao je Potvrdu glavnog projekta KLASA: UP/I-361-03/2009-001/690, URBROJ: 251-13-22/114-2010-8, od 7. travnja 2010. kojom se potvrđuje da je Kulturni centar s polivalentnom dvoranom i caffe barom, nalazi se u stambeno poslovnoj građevini oznake A3 u ulici Ljudevita Posavskog, u naselju Sopnica-Jelkovec, na z.k.č. 3661/9 k.o. Sesvete, u skladu s naprijed navedenom Lokacijskom dozvolom.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Dragutin Dinčić, mag. oec. ing. aedif., u ožujku 2024. izradio je Procjembeni elaborat oznake TD: PP-LJP27C-GZ/2024, kojim je utvrdio vrijednost predmetne nekretnine: suvlasnički udio: 1609/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-321), povezano s vlasništvom posebnog dijela - kulturni centar, u podrumu površine 317,87 m² i oznake A3-SKC, u prizemlju površine 674,64 m² i oznake A3-KC te na 1. katu površine 415,32 m² i oznake A3-KC1, u zgradi A3, ulica Ljudevita Posavskog br. 27c, u zk.ul. 15 k.o. Sesvete Novo, u naselju Sopnica-Jelkovec, u iznosu od 1.166.607,66 eura, što je vještak zaokružio na 1.170.000,00 eura. Prilikom izrade procjembenog elaborata, u nedostatku podataka za poredbene nekretnine koje su izvedene u roh-bau, procjenitelj je ishodio podatke za poredbene nekretnine koje su uređene pa je za ukupnu površinu od 1.407,83 m² utvrdio vrijednost od 1.875.978,27 eura. Međutim, bilo potrebno utvrditi prilagodbu utvrđenog iznosa zbog razlike u kakvoći između vrijednosti procjenjivane nekretnine u roh-bau izvedbi i poredbenih nekretnina koje su uređene. Slijedom toga

procjenitelj je izradio i elaborat procjene sredstava potrebnih za uređenje, oznake: TD:PP-LJP27C-GZ/2024-U u ožujku 2024. kojim su procijenjeni troškovi za uređenje u iznosu od 709.370,61 eura. Upravo iznos utvrđenih troškova predstavlja prilagodbu vrijednosti zbog razlike u kakvoći između procjenjivane i poredbenih nekretnina što je u konačnici rezultiralo navedenom tržišnom vrijednošću nekretnine u iznosu od 1.170.000,00 eura.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj 16. sjednici održanoj 9. svibnja 2024. razmatralo navedeni Procjembeni elaborat i elaborat procjene sredstava potrebnih za uređenje, te ocijenilo da su isti izrađeni u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15) uz obvezu ispravka uočene računske pogreške, a što je procjenitelj učinio i dostavio ispravljeni procjembeni elaborat u navedenom iznosu od 1.170.000,00 eura.

Gradski ured za kulturu i civilno društvo, dopisom, KLASA: 611-01/23-004/10 URBROJ: 251-08-30/002-24-5 od 9 svibnja 2024. očitovao se da su osigurana sredstva u iznosu od 1.200.000,00 eura, u Proračunu Grada Zagreba za 2024. Razdjel 024. Gradski ured za kulturu i civilno društvo, glava 2401. Gradski ured za kulturu i civilno društvo, Program 1124, Javna uprava i administracija, Aktivnost A 112401 Redovna djelatnost upravnih tijela, pozicija 27-4212-Poslovni objekti.

Svojim dopisom, KLASA: 611-01/23-004/10, URBROJ: 251-08-30/002-24-6, Gradski ured za kulturu i civilno društvo, radi ishoda zaključka o kupnji predmetne nekretnine dostavio je Izjavu od 15. svibnja 2024., kojom je potvrdio da su za kupnju predmetnog poslovnog prostora, kulturnog centra s polivalentnom dvoranom i caffè barom“, izgrađen na z.k.č. 3661/9 k.o. Sesvete Novo, ukupne površine 1407,83 m², osigurana sredstva u iznosu od 1.170.000,00 eura, u Proračunu Grada Zagreba za 2024. Razdjel 024. Gradski ured za kulturu i civilno društvo, glava 2401. Gradski ured za kulturu i civilno društvo, Program 1124, Javna uprava i administracija, Aktivnost A 112401 Redovna djelatnost upravnih tijela, pozicija 27-4212-Poslovni objekti, te za donošenje zaključka o kupnji nije potrebno priložiti Obrazac IPFU.

Slijedom iznietog, kako bi Grad Zagreb stekao predmetnu nekretninu, predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donošenje priloženog Zaključka o kupnji nekretnine, radi osiguranja adekvatnog prostora za odvijanje i planiranje programa u cilju povećanja dostupnosti i uključivosti kulture te ponude kulturne raznolikosti i razvoja civilnog društva.