

OBRAZLOŽENJE

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, dostavio je, sukladno članku 118. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15 - pročišćeni tekst, 25/15, 5/18) dana 14. studenoga 2023. prijedlog, KLASA: 361-02/22-001/18, URBOJ: 251-10-61-1/002-23-31, za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na z.k.č. 776, dvorište, kuća, i 3 zgrade, Zagreb, Ulica Huga Badalića 11/2, 11/3, voćnjak, ukupne površine 865 m², upisana u zk.ul. 12128 k.o. Trešnjevka Nova, u svrhu rekonstrukcije stadiona u Kranjčevićевой ulici.

Naime, budući da je predviđena rekonstrukcija stadiona u Kranjčevićевой ulici, a z.k.č. 776 k.o. Trešnjevka nova nalazi se neposredno uz parcelu stadiona u interesu je Grada Zagreba steći predmetnu nekretninu.

Nekretnina označena kao z.k.č. 776, dvorište, kuća, i 3 zgrade, Zagreb, Ulica Huga Badalića 11/2, 11/3, voćnjak, ukupne površine 865 m², upisana je u zk.ul. 12128 k.o. Trešnjevka Nova kao etažno vlasništvo s neodređenim omjerima, te je u vlastovnici predmetnog zemljišnoknjižnog uložka upisano:

- pod 1. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), temeljem zapisnika broj Z-59889/2022/12128 prenesen je sljedeći upis: poslovne prostorije u površini 142 čm u prizemlju stambene zgrade, koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi stambene zgrade sa prizemnim poslovnim prostorijama u Badalićevoj ulici br. 11, sagrađene na kč.br. 5026/2 (nova kč.br. 776, k.o. Trešnjevka Nova), vlasništvo društva Semax d.o.o. iz Zagreba, II. Loparska 2, OIB: 61395267130,
- pod 2. suvlasnički dio 2/72, vlasništvo Grada Zagreba, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937,
- pod 3. suvlasnički dio 6/72, vlasništvo Vesne Varljen iz Zagreba, Prilaz baruna Filipovića 37,
- pod 4. suvlasnički dio 9/72, vlasništvo Velimira Varljenja iz Zagreba, Ulica Rudolfa Bićanića 42, OIB: 27988496563,
- pod 5. suvlasnički dio 3/72, vlasništvo Vesne Kolić iz Austrije, Pasching, Pelikan Strasse 18, OIB: 53418124863,
- pod 6. suvlasnički dio 35/72, vlasništvo Vedrana Stojasavljevića iz Zagreba, Ulica Huga Badalića 11, OIB: 87172485402,
- pod 7. suvlasnički dio 2/72, vlasništvo Miljenka Brumena iz Čakovca, Savska Ves, Radnička 38, OIB: 12872899765,
- pod 8. suvlasnički dio 9/72, vlasništvo Mihajla Komunjera iz Zagreba, Ulica Bernarda Bernardija 1, OIB: 87733719991,
- pod 9. suvlasnički dio 6/72, vlasništvo Milojke Ćuk iz Srbije, Beograda, Mihajla Pupina 5, OIB: 40961790269.

Budući da je Grad Zagreb suvlasnik, u 2/72 dijela z.k.č. 776 k.o. Trešnjevka nova, Grad Zagreb će od ostalih suvlasnika kupiti preostale suvlasničke dijelove, donosno 70/72 dijela predmetne nekretnine i za 70/72 dijela isplatiti naknadu tržišne vrijednosti, te će tako steći u vlasništvo cijelu z.k.č. 776 k.o. Trešnjevka nova, potrebnu za rekonstrukciju stadiona u Kranjčevićевой ulici.

U zk.ul. 12128 k.o. Trešnjevka nova pod 3. suvlasnički dio 6/72 upisana je Vesna Varljen iz Zagreba, Prilaz baruna Filipovića 37, te je pod 5. suvlasnički dio 3/72 upisana Vesna Kolić iz Austrije, Pasching, Pelikan Strasse 18, OIB: 53418124863, a radi se o istoj osobi što je razvidno iz Izvatka iz matice rođenih Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Matični ured Črnomerec, KLASA: 223-02/24-10/1, URBROJ: 251-04-21/21-24-1366 od 24. lipnja 2024., u kojem je upisano da je Vesna Varljen, OIB: 53418124863, sklopila brak dana 5. prosinca 1987., te je prezime nakon zaključenja braka Kolić.

Za k.o. Trešnjevka provedena je nova izmjera te su podaci upisani u zemljišnim knjigama identični podacima u katastru zemljišta, stoga z.k.č. 776 k.o. Trešnjevka nova odgovara k.č. 776 k.o. Trešnjevka nova.

Tržišnu vrijednost z.k.č. 776 k.o. Trešnjevka nova utvrdila je stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina Nedjeljka Čengija, dipl.inž.građ., iz društva IvNe građevina d.o.o. iz Zagreba, Lastovska 2A, Procjemenom elaboratom oznake br. 01/GZ/2024-P, od 15. travnja 2024., prema kojem je ukupna tržišna vrijednost utvrđena u iznosu od 427.579,48 eura, od koje je tržišna vrijednost suvlasničkog dijela Grada Zagreba (2/72 dijela) utvrđena u iznosu od 11.877,21 eura, dok je tržišna vrijednost suvlasničkih dijelova ostalih suvlasnika iz zk.ul. 12128 k.o. Trešnjevka nova utvrđena u iznosu od 415.702,27 eura odnosno zaokruženo 416.000,00 eura.

Procjemenim elaboratom utvrđeno je da vrijednost zemljišta iznosi 484,76 eura/m², što za ukupnu površinu od 865 m² iznosi 419.317,40 eura. Komunalni doprinos utvrđen je u iznosu od 22.313,60 eura, a vodni doprinos u iznosu od 948,48 eura, odnosno ukupni doprinos za građevine iznosi 23.262,08 eura. Sudska vještakinja je u svom nalazu navela da je rok trajanja građevina istekao pa je iste potrebno porušiti, eventualno izgraditi „nove“ u postojećim gabaritima. Stoga su procijenjeni troškovi uklanjanja građevina, odvoza i zbrinjavanja otpada

nastalog uklanjanjem građevina u ukupnom iznosu od 15.000,00 eura. Slijedom navedenog, ukupnu vrijednost zemljišta u iznosu od 419.317,40 eura sudska vještakinja je uvećala za iznos komunalnog doprinosa od 22.313,60 eura i vodnog doprinosa od 948,48 eura te umanjila za troškove uklanjanja građevina od 15.000,00 eura.

U procjembenom elaboratu utvrđeno je također da je građevina označena brojem 11/3 neodržavana, porušene krovne konstrukcije, te nema uvjeta za stanovanje, dok je za građevinu označenu kao 11/2 utvrđeno da postoji mogućnost boravka, a prostori imaju priključak vode i struje.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj 13. sjednici održanoj 18. travnja 2024. za navedeni procjembeni elaborat dalo pozitivno mišljenje odnosno isti je jednoglasno prihvaćen, jer je utvrđeno da je izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina.

Služba za vrednovanje nekretnina dostavila je Zapisnik, KLASA: 940-01/24-018/13, URBROJ: 251-11-31/009-24-3 od 18. travnja 2024. u kojem je pod točkom 8. obrazloženo mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva između ostalog i vezano za građevine na z.k.č. 776 k.o. Trešnjevka Nova, te je u istom navedeno da je rok trajanja svih građevina na predmetnoj nekretnini istekao, stoga je procjeniteljica izračunala visinu komunalnog i vodnog doprinosa te je taj iznos umanjila za troškove uklanjanja građevina i na taj način je utvrđena vrijednost svih građevina na predmetnoj nekretnini.

Svi suvlasnici koji su upisani u zk.ul. 12128 k.o. Trešnjevka nova dostavili su u svibnju i lipnju 2024. potpisane izjave da su suglasni s otkupom z.k.č. 776 k.o. Trešnjevka nova.

Također, obzirom da je predmetna z.k.č. 776 upisana u zk.ul. 12128 k.o. Trešnjevka nova kao etažno vlasništvo s neodređenim omjerima, suvlasnici su se suglasili s kupoprodajnom cijenom iz naprijed navedenog procjembenog elaborata, te su dostavili prijedlog da se ukupna kupoprodajna cijena u iznosu od 416.000,00 eura iskazana za suvlasničke dijelove (prethodno umanjena samo za vrijednost suvlasničkog dijela Grada Zagreba), isplati na način da društvu Semax d.o.o. isplati iznos od 69.914,59 eura, Vesni Kojić (koja je u zemljišnim knjigama upisana i kao Vesna Verljen) iznos od 44.496,69 eura, Velimiru Varljenu iznos od 44.496,70 eura, Vedranu Stojsavljeviću iznos od 173.042,71 eura, Miljenku Brumenu iznos od 9.888,15 eura, Mihajlu Komunjeru iznos od 44.496,70 i Milojki Ćuk iznos od 29.664,46 eura.

Vedran Stojsavljević, upisan pod 6. suvlasnički dio 35/72 je na zapisnik od 3. svibnja 2024. izjavio da na predmetnoj z.k.č. 776 k.o. Trešnjevka nova u objektu označenom kao 11/2 živi njegova majka Zvezdana Štaba. Prema evidenciji GSKG na adresi Ulica Huga Badalića 11 kao vlasnik evidentirana je Zvezdana Štaba na objektima površine 42,00 m² i 60,00 m², šifra kupca 3691941.

Zvezdana Štaba iz Zagreba, Ulica Huga Badalića 11, OIB: 07596322840, bila je upisana kao suvlasnica predmetne z.k.č. 776, pod 6. suvlasnički dio 35/72, ali je Ugovorom o darovanju od 1. veljače 2024. svoj suvlasnički udio darovala sinu Vedranu Stojsavljeviću iz Zagreba, Ulica Huga Badalića 11, te je provedbom ugovora, prijedlogom pod posl. br. Z- 5789/2024, zaprimljenim 1. veljače 2024. pod 6. suvlasnički dio 35/72 danas upisan Vedran Stojsavljević, dok Zvezdana Štaba više nije evidentirana u zemljišnoj knjizi niti u katastru zemljišta.

Budući da Zvezdana Štaba koristi objekt na predmetnoj z.k.č. 776 k.o. Trešnjevka nova, ostavit će joj se rok iseljenja od tri mjeseca od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine, uz obavezu podmirenja svih režijskih troškova koji nastanu do iseljenja, te će imenovana također biti ugovorna strana u ugovoru, a ugovor će se sklopiti u obliku ovršne isprave u smislu članka 54. Zakona o javnom bilježništvu te će se ovrha radi predaje nekretnine u neposredan posjed Gradu Zagrebu moći provesti neposredno temeljem sklopljenog ugovora i dokaza o isplati naknade za predmetnu nekretninu, u slučaju da Zvezdana Štaba ne preda navedenu nekretninu slobodnu od osoba i stvari u ostavljenom roku tri mjeseca od dana sklapanja ugovora.

Također, u ugovoru će se konstatirati da su suvlasnici predloženom međusobnom podjelom ukupne kupoprodajne cijene suglasni da im je Grad Zagreb u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu te će se u ugovoru suglasiti da nemaju nikakvih daljnjih potraživanja prema Gradu Zagrebu s osnova isplate naknade za z.k.č. 776, ukupne površine 865 m², upisanu u zk.ul. 12128 k.o. Trešnjevka nova, odreći se svih potraživanja prema Gradu Zagrebu s bilo koje osnove u odnosu na z.k.č. 776, upisana u zk.ul. 12128 k.o. Trešnjevka nova, kao i prava na sudsku zaštitu u odnosu na istu.

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove očitovao se dopisom, KLASA: 361-02/22-001/18, URBROJ: 251-10-61-1/002-24-48 od 24. svibnja 2024. da su sukladno Programu radova kapitalnih ulaganja u objekte za društvene djelatnosti i u obnovu objekata oštećenih potresom u Gradu

Zagrebu u 2024., sredstva za izradu projektne dokumentacije, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, građenje i opremanje prema oznaci iz navedenog Programa planirani na poziciji broj: 50-4511.

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove dostavio je izjavu od 7. kolovoza 2024., kojom potvrđuje da su u Proračunu Grada Zagreba osigurana sredstva za provedbu Ugovora o kupoprodaji nekretnine između Grada Zagreba, s jedne strane i društva Semax d.o.o., Vesne Kolić, Velimira Varljena, Vedrana Stojšavljevića, Miljenka Brumena, Mihajla Komunjera, Milojke Ćuk, kao prodavatelja i Zvezdane Štaba, kao korisnice objekta na zk.č. 776 k.o. Trešnjevka nova, s druge strane, kojim Grad Zagreb kupuje 70/72 dijela z.k.č. 776, dvorište, kuća i 3 zgrade, Zagreb, Ulica Huga Badalića 11/2, 11/3, ukupne površine 865 m², upisana u zk.ul. 12128 k.o. Trešnjevka nova za kupoprodajnu cijenu od 416.000,00 eura.

Slijedom svega navedenoga, kako bi Grad Zagreb stekao nekretninu radi rekonstrukcije stadiona u Kranjčevićевой ulici, predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donošenje priloženog Zaključka o kupnji nekretnine.