

OBRAZLOŽENJE

Prijedloga zaključka o sklapanju II. Aneksa Ugovoru o kupoprodaji nekretnina, reg. br. 150/2017-I od 20. 12. 2017.

Grad Zagreb i Zagrebački holding d.o.o. Podružnica stanogradnja, sklopili su 23. 12. 2008. Predugovor o međusobnim pravima i obvezama, reg. br. 237/08-I od 31. 12. 2008. kojim su utvrdili da je zajednički cilj ugovornih strana realizacija izgradnje stanova u naselju Podbrežje, sukladno modelu zagrebačke stanogradnje te da u realizaciji projekta, Zagrebački holding d.o.o. Podružnica stanogradnja nastupa u svojstvu investitora, a da se Grad Zagreb obvezuje u trenutku stjecanja uvjeta za uređenje stvarno-pravnih odnosa na nekretninama u vlasništvu Grada Zagreba, međusobne odnose s investitorom urediti u skladu s posebnim zaključkom Gradskog poglavarstva i ugovorom.

Radi daljnje realizacije navedenog predugovora Grad Zagreb i Zagrebački holding d.o.o. sklopili su 24. 2. 2009. Ugovor o prijenosu prava vlasništva, reg. br. 36/09-I i 21. 9. 2016. Sporazum o suradnji u vezi I. faze izgradnje projekta Podbrežje, reg. br. 97/2016-I, kojim je između ostaloga utvrđeno da su sve obveze društva Zagrebački holding d.o.o. vezano za projekt Podbrežje prenesene na društvo Zagrebačka stanogradnja d.o.o.

I. faza izgradnje naselja Podbrežje odnosno objekti A3, A4, A5 i A6 su dovršeni tijekom 2018. i stanovi služe za zadovoljavanje stambenih potreba građana Grada Zagreba sukladno važećim propisima koji uređuju stambeno zbrinjavanje.

Grad Zagreb i Zagrebački holding d.o.o. sklopili su, na temelju Zaključka o prodaji nekretnina društvu Zagrebački holding d.o.o. u svrhu izgradnje druge faze naselja Podbrežje (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/17), 19. 12. 2017. Ugovor o kupoprodaji nekretnina, reg. br. 150/2017-I od 20. 12. 2017. te, na temelju Zaključka o sklapanju aneksa Ugovoru o kupoprodaji nekretnina reg. br. 150/2017-I od 20. 12. 2017. (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/18), 21. 5. 2018. Aneks Ugovoru o kupoprodaji nekretnina, reg. br. 27/2018-I od 22. 5. 2018. kojim je Zagrebački holding d.o.o. kupio nekretnine u svrhu izgradnje II. faze naselja Podbrežje. Nekretnine se nalaze u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja Podbrežje i ulaze u kazete novih stambeno poslovnih objekata.

Zagrebačka stanogradnja d.o.o. obratila se Gradu Zagrebu s prijedlogom za kupnju zemljišta - nekretnine označene kao z.k.č. broj 1559/8 put Radmanovačka, površine 216 m², upisane u z.k.ul. 13893 k.o. Zaprudski otok, koja nije kupljena prethodno sklopljenim ugovorima, a potrebna je za realizaciju II. faze izgradnje naselja Podbrežje, konkretno izgradnje stambeno poslovnog objekta – zgrade A11.

Ranije sklopljenim ugovorima (osnovnim ugovorom i njegovim aneksom) je Grad Zagreb po izgradnji II. faze naselja Podbrežje, zadržao pravo prvokupa i prvenstvo zakupa odnosno najma izgrađenih objekata, odnosno posebnih dijelova stambeno poslovnih objekata (zgrade A1, zgrade A2, zgrade A7, zgrade A8, zgrade A9, zgrade A10, zgrade A11), a Zagrebački holding d.o.o. se obvezao ponuditi Gradu Zagrebu kupnju, zakup ili najam posebnih dijelova istih.

Nekretnina označena kao z.k.č. broj 1559/8 put Radmanovačka, površine 216 m², upisana je u z.k.ul. 13893 k.o. Zaprudski otok, kao vlasništvo Grada Zagreba. Navedena čestica sukladno Urbanističkom planu uređenja Podbrežje, zajedno sa z.k.č. broj 1557/19, z.k.č. broj 1544/1, z.k.č. broj 1545/1 sve k.o. Zaprudski otok, u vlasništvu Zagrebačkog holdinga d.o.o., formira novu građevinsku parcelu stambeno poslovnog objekta – zgrade A11.

Status javnog dobra navedene z.k.č. broj 1559/8 k.o. Zaprudski otok odnosno z.k.č. broj 1559 k.o. Zaprudski otok iz koje nastaje ista, ukinut je Zaključkom Gradskog poglavarstva Grada Zagreba o ukidanju svojstva javnog dobra KLASA: 944-05/09-01/29, URBROJ: 251-03-02/1-09-2 od 14. 4. 2009. (Službeni glasnik Grada Zagreba 11/09), što je i provedeno u zemljišnoj knjizi.

Nadležni gradski uredi očitovali su se prije sklapanja osnovnog Ugovora o kupoprodaji nekretnina, reg. br. 150/2017-I od 20. 12. 2017., o gospodarskom i socijalnom interesu Grada Zagreba vezano za prodaju, pa se tako Gradski ured za strategijsko planiranje očitovao da je strategijski interes Grada Zagreba provedba prostorno - planske dokumentacije odnosno realizacija donesenog UPU Podbrežje, dok se Gradski ured za gospodarstvo, rad i poduzetništvo očitovao da podržava svaku aktivnost koja je usmjerena na opći gospodarski napredak građana.

Ing ekspert d.o.o. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, dipl. ing. građ. Žarko Željko, Škrlčeva 39, Zagreb, izradio je 5. 5. 2021. Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine broj 23/281/2021, kojim je jedinična cijena predmetne nekretnine utvrđena u iznosu od 327,73 €/1 m², a ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine utvrđena u iznosu od 70.798,68 €, odnosno 533.754,19 kuna (zaokruženo 534.000,00 kuna).

Procjeniteljsko povjerenstvo na 33. sjednici dana 8. srpnja 2021. dalo je mišljenje o prihvaćanju navedene procjene.

Porezna uprava – Središnji ured Ministarstva financija, je na poseban upit Grada Zagreba, prilikom sklapanja osnovnog Ugovora o kupoprodaji, u vezi obračuna poreza na dodanu vrijednost na isporuku zemljišta, odgovorilo da je odredbom članka 40. stavka 1. točke k) Zakona o porezu na dodanu vrijednost, propisano da je PDV-a oslobođena isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta, a stavkom 6. istoga članka propisano da se građevinskim zemljištem smatra zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje. Za predmetnu nekretninu takav akt nije izdan, pa se na kupoprodajnu cijenu obračunava porez na promet nekretnina.

Slijedom svega navedenog predlaže se donošenje zaključka u priloženom tekstu.