

O B R A Z L O Ž E N J E

Prijedloga zaključka o prodaji građevinskog zemljišta

OKTAL PHARMA d.o.o. iz Zagreba, Utinjska 40, obratila se Gradu Zagrebu zahtjevom za kupnju građevinskog zemljišta označenog kao z.k.č. 1776/8 k.o. Klara površine 1363 m², u svrhu formiranja nove građevinske čestice označene kao z.k.č. 1746 k.o. Klara površine 23041 m² sukladno prijavnom listu br. 2 za zemljišnu knjigu geodetskog elaborata RN-134/2020 k.o. Klara, a sve u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom, KLASA: UP/I-350-05/19-01/325, URBROJ: 251-13-21-3/019-20-10 od 14. 2. 2020. za rekonstrukciju poslovne građevine oznake 1a, rekonstrukciju poslovne građevine oznake 2 te izgradnju poslovne građevine oznake 3 na građevnoj čestici koja se formira od k.č. 1745/1, 1746 i dijelova k.č. 1745/10, 1776/2 i 1775/4, sve k.o. Klara u Zagrebu, Utinjska 40.

Temeljem dostavljene i prikupljene dokumentacije utvrđeno je slijedeće:

- da je Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet izdao lokacijsku dozvolu, KLASA: UP/I-350-05/19-01/325, URBROJ: 251-13-21-3/019-20-10 od 14. 2. 2020., koja je postala pravomoćna 14. 3. 2020. za rekonstrukciju poslovne građevine oznake 1a – nadogradnju 4. kata i dogradnju dva stubišta, rekonstrukciju poslovne građevine oznake 2 – prenamjenu kotlovnice u skladište, dogradnju stubišta i platforme za uređaje; izvedbu međukatne konstrukcije i unutarnjeg stubišta unutar postojećeg volumena dijela prizemlja i oblikovanje dvije etaže unutar istog volumena – prizemlje i 1. kat; nadogradnju 2. kata nad istim dijelom građevine te izgradnju poslovne građevine oznake 3 na građevnoj čestici koja se formira od k.č. 1745/1, 1746 i dijelova k.č. 1745/10, 1776/2 i 1775/4, sve k.o. Klara u Zagrebu, Utinjska 40, a koje je sastavni dio Idejni projekt oznake: 01/18 od studenog 2019. izrađen po ovlaštenom arhitektu Oskaru Fleischeru, dipl.ang.arh., broj ovlaštenja A2485, MODULUS d.o.o.;
- da se sukladno prijavnom listu br. 2 za zemljišnu knjigu geodetskog elaborata RN-134/2020 k.o. Klara formira nova građevna čestica označena kao z.k.č. 1746 k.o. Klara površine 23041 m² od:
- z.k.č. 1745/1, ekonomsko dvorište Utinjska površine 7053 m² upisane u z.k.ul. 23182 k.o. Klara kao suvlasništvo društva OKTAL PHARMA d.o.o. iz Zagreba, Utinjska 40 u 6564/7053 dijela i Republike Hrvatske u 489/7053 dijela;
- z.k.č. 1745/11, dvorište Utinjska ulica površine 8 m² upisane u z.k.ul. 23183 k.o. Klara kao vlasništvo društva OKTAL PHARMA d.o.o. iz Zagreba, Utinjska 40;
- z.k.č. 1746, Utinjska ulica, izgrađeno zemljište površine 55 m², izgrađeno zemljište površine 6 m², dvorište površine 212 m², dvorište površine 9225 m², skladište površine 3768 m², upravna zgrada Zagreb, Utinjska ulica 46a površine 856 m², pomoćna zgrada površine 211 m², pomoćna zgrada površine 313 m², odnosno sveukupno površine 14646 m², upisane u z.k.ul. 23184 k.o. Klara kao vlasništvo društva OKTAL PHARMA d.o.o. iz Zagreba, Utinjska 40;
- z.k.č. 1775/6, oranica površine 12 m² upisane u z.k.ul. 2587 k.o. Klara kao vlasništvo Republike Hrvatske i
- z.k.č. 1776/8, Utinjska ulica oranica površine 1363 m², upisane u z.k.ul. 23010 kao vlasništvo Grada Zagreba;
- da je Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada dostavio mišljenje, KLASA: 350-05/20-02/14, URBROJ: 251-05-41/003-20-2 od 31. 1. 2020. da dio z.k.č. 1776/2 (od kojeg je nastala z.k.č. 1776/8 k.o. Klara) nije strategijski interes Grada Zagreba, te ga je moguće uključiti u predloženo formiranje građevne čestice;
- da je društvo OKTAL PHARMA d.o.o. podnijelo zahtjev za razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom s Republikom Hrvatskom za zemljišta označena kao z.k.č. 1745/1 i 1775/6, obje k.o. Klara, temeljem kojeg se u Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine pod KLASOM: 940-06/16-10-289 vodi predmet;
- da je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina ING EKSPERT iz Zagreba, Škrlečeva 39, izradio Procjembeni elaborat br. 22/337/2021 od 31. 5. 2021., prema kojem procijenjena tržišna vrijednost z.k.č. 1776/8 površine 1363 m², iznosi 1.160.000,00 kuna (bez PDV-a), odnosno 113,74 eura/m² ili 851,06 kn/m², za koji je Procjeniteljsko povjerenstvo na 34. sjednici, održanoj 15. 7. 2021., utvrdilo da je izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15).

Člankom 41. točkom 5. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18, 23/18, 3/20, 3/21 i 11/21-pročišćeni tekst) propisano je da Gradska skupština odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te raspolaganju ostalom imovinom Grada Zagreba koje ukupna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te

raspolaganju ostalom imovinom Grada Zagreba, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000,00 (jedan milijun) kuna.

Člankom 391. stavkom 3. alinejom 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispr.) propisano je da zemljište u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provođenja javnog natječaja osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% planirane građevne čestice.

Slijedom navedenog, budući da dio zemljišta koji Grad Zagreb prodaje ne prelazi 20% površine nove građevinske čestice, sukladno članku 391. stavku 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispr.) i članku 69. stavku 2. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15 – pročišćeni tekst, 25/15 i 5/18), predlaže se donošenje Zaključka o prodaji građevinskog zemljišta u predloženom tekstu.