

O B R A Z L O Ž E N J E

Gradski ured za zdravstvo predložio je provođenje postupka kupnje nekretnine za smještaj teško bolesnih i umirućih osoba na području Grada Zagreba, temeljem javnog Poziva za iskazivanje interesa radi kupnje nekretnine za smještaj teško bolesnih i umirućih osoba na području Grada Zagreba.

Sukladno navedenoj inicijativi, Gradska skupština Grada Zagreba na 25. sjednici, 10. 7. 2019., donijela je Zaključak o objavi Poziva za iskazivanje interesa radi kupnje nekretnine za smještaj teško bolesnih i umirućih osoba na području Grada Zagreba, KLASA: 021-05/19-01/256, URBROJ: 251-01-03-19-5 (Službeni glasnik Grada Zagreba 14/19), kojim Grad Zagreb traži fizičke ili pravne osobe koje imaju u vlasništvu neizgrađeno građevinsko zemljište, odnosno građevinsko zemljište za koje imaju pravnu osnovu stjecanja prava vlasništva (kupoprodajni ugovor, darovni ugovor, odluka suda, rješenje o nasljeđivanju i slično), kojim dokazuju pravni slijed vlasništva od upisanog vlasnika u zemljišnoj knjizi do posljednjeg stjecatelja, odnosno zemljište za koje mogu dokazati mogućnost stjecanja prava vlasništva (predugovor o kupoprodaji), koje zemljište se nalazi na području zapadnog dijela Grada Zagreba, na kojem zemljištu bi izgradile o vlastitom trošku objekt za smještaj teško bolesnih i umirućih osoba kao samostojeći objekt, po sistemu „ključ u ruke“, uz obročnu otplatu kupoprodajne cijene, prema uvjetima koji bi se uredili ugovorom o kupoprodaji, te uz rok predaje od 20 mjeseci od sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Gradonačelnik Grada Zagreba donio je 21. 8. 2019. Zaključak o osnivanju i imenovanju Povjerenstva za razmatranje prijava s iskazanim interesom radi kupnje nekretnine za smještaj teško bolesnih i umirućih osoba na području Grada Zagreba, KLASA: 944-02/19-01/117, URBROJ: 251-03-02-19-2 (Službeni glasnik Grada Zagreba 17/19).

Poziv za iskazivanje interesa za kupnju nekretnine za smještaj teško bolesnih i umirućih osoba na području Grada Zagreba objavljen je u Večernjem listu 29. 8. 2019., te na oglasnoj ploči u zgradi gradske uprave Grada Zagreba, na adresi Trg Stjepana Radića 1 i na web stranici Grada Zagreba od 29. 8. 2019. do 30. 9. 2019.

Na predmetni Poziv, u roku za podnošenje prijava koji je istekao 30. 9. 2019. u 24,00 sata, zaprimljene su 2 (dvije) prijave, i to 1 (jedna) prijava predana neposredno u pisarnici u zgradi gradske uprave Grada Zagreba, Trg Stjepana Radića 1, dana 27. 9. 2019., te 1 (jedna) prijava dostavljena poštom, koja je u pošti predana dana 27. 9. 2019., a zaprimljena u pisarnici u zgradi gradske uprave Grada Zagreba, Trg Stjepana Radića 1, dana 30. 9. 2019.

Povjerenstvo za razmatranje prijava s iskazanim interesom radi kupnje nekretnine za smještaj teško bolesnih i umirućih osoba na području Grada Zagreba otvorilo je i pročitalo 4. 10. 2019. u 10,00 sati zaprimljene ponude, o čemu je sastavljen Zapisnik sa sjednice Povjerenstva, KLASA: 944-02/19-01/87, URBROJ: 251-14-21/04-19-9.

Analizom zaprimljenih ponuda utvrđeno je slijedeće:

Društvo ZAGREB TREND d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 274, ponudilo je izgradnju objekta 6000 m² GBP, odnosno 5300 m² NKP, koji bi se sastojao od podruma s parkirališnim i garažnim mjestima, tehničkim prostorom (praonica rublja, mrtvačnica, klima prostorije i sl.) s pristupom s rampom sa sjeverne strane objekta, s koje strane bi se nalazilo i gospodarsko dvorište s gospodarskim pristupom objektu, prizemlja sa zajedničkim prostorima, dnevnim boravkom, prostorom za odmor smještenim neposredno uz ulazni prostor, recepcijom, te dodatnim sadržajima poslovnih prostora koji mogu biti uslužne djelatnosti ili trgovine, kao i sa tehničkim prostorima kuhinje sa pratećim sadržajem koji bi bili smješteni uz gospodarski ulaz sa jugozapadne strane, prvog, drugog i trećeg kata na kojem bi se nalazile jednokrevetne

sobe za stacionarno pružanje palijativne skrbi te četvrte, uvučene etaže na kojoj bi se nalazile jedinice za smještaj rodbine i prostori uprave i osoblja.

Izgradnja objekta predviđa se na k.č.br. 993/1 k.o. Blato, površine 3079 m², odnosno na nekretnini označenoj kao z.k.č.br. 993/1 k.o. Blato novo, površine 3079 m², koja bi se formirala u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Novom Zagrebu provedbom parcelacijskog elaborata RN-72/2016 k.o. Blato, od z.k.č.br. 993/1, oranica Prud, površine 2074 m², upisane u z.k.ul. 10163 k.o. Blato novo kao vlasništvo društva GRADEX d.o.o. iz Zagreba, Medulićeva 24, s u teretnom listu C pod brojem Z-52565/13 zabilježenom ovrhom temeljem rješenja o ovrši, Posl.broj: Ovr-2821/13 od 4. 11. 2013., odgovarajućeg suvlasničkog dijela društva GRADEX d.o.o. z.k.č.br. 992, livada Lanište, površine 1872 m², upisane u z.k.ul. 10168 k.o. Blato novo kao suvlasništvo Grada Zagreba u 619/936 dijela i društva GRADEX d.o.o. u 317/936 dijela, s u teretnom listu C pod brojem Z-52565/13 zabilježenom ovrhom temeljem rješenja o ovrši, Posl.broj: Ovr-2821/13 od 4. 11. 2013., odgovarajućeg suvlasničkog dijela društva GRADEX d.o.o. z.k.č.br. 995/1, dio, oranica, Remetinečka cesta, površine 4179 m², upisane u z.k.ul. 5229 k.o. Blato novo kao suvlasništvo Grada Zagreba u 141/4719 dijela, Miška Neševa iz Zagreba, Remetinečka cesta 100 u 1152/4719 dijela, Miška Neševa iz Zagreba, Remetinečka cesta 100 u 2340/4719 dijela, Grada Zagreba u 761/4719 dijela i društva GRADEX d.o.o. u 325/4719 dijela i odgovarajućeg suvlasničkog dijela društva GRADEX d.o.o. z.k.č.br. 996/1, livada, Lanište, površine 791 m², upisane u z.k.ul. 791 k.o. Blato novo kao suvlasništvo Grada Zagreba u 740/791 i društva GRADEX d.o.o. u 51/791 dijela.

Ukupna cijena zemljišta i izgradnje utvrđena je u iznosu od 79.972.548,00 kn bez PDV-a, sukladno čemu bi uz stopu PDV-a od 25% ukupna cijena zemljišta i izgradnje iznosila 99.965.685,00 kn, odnosno po m² neto objekta s pripadajućim zemljištem cijena bi iznosila 15.089,16 kn/m² bez PDV-a, s mogućnošću obročnog plaćanja kupoprodajne cijene prema uvjetima koji bi se utvrdili ugovorom o kupoprodaji, uz primopredaju objekta u roku od 20 mjeseci od sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Društvo ZAGREB TREND d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 274, kao dokaz prava vlasništva zemljišta odnosno dokaz o pravnom slijedu vlasništva od upisanog vlasnika u zemljišnoj knjizi do posljednjeg stjecatelja ili dokaz o mogućnosti stjecanja prava vlasništva zemljišta ponudi je priložilo:

- Predugovor ugovoru o kupoprodaji nekretnine br. 59/2019-T od 26. 9. 2019. sklopljen između društva GRADEX d.o.o. iz Zagreba, Isce 12c, kao prodavatelja i društva ZAGREB TREND d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 274, kojim se ugovorne strane obvezuju, ukoliko kupac bude izabran kao najpovoljniji ponuditelj za izgradnju objekta za smještaj teško bolesnih i umirućih osoba na području Grada Zagreba, sklopiti ugovor o kupoprodaji zemljišta označenog kao k.č.br. 993/1 k.o. Blato, površine 3097 m², upisana u posjedovni list 2938 k.o. Blato, odnosno zemljišnoknjižnu česticu, površine 3079 m², koja će biti formirana po provedbi parcelacijskog elaborata RN-72/2016 k.o. Blato, odnosno umjesto ugovora o kupoprodaji navedenog zemljišta, sklopiti ugovor o stjecanju poslovnog udjela kupca u društvu prodavatelja, sukladno čemu će kupac moći steći pravo vlasništva prednje navedenog zemljišta i

- Ugovor o razvrgnuću suvlasničke zajednice, KLASA: 944-09/09-01/225, URBROJ: 251-14-22/113-15-48 od 24. 7. 2015. sklopljen između Grada Zagreba, društva GRADEX d.o.o. i Miška Naševa iz Zagreba, Remetinečka cesta 100, kojim Grad Zagreb i Miško Našev dozvoljavaju da društvo GRADEX d.o.o. upiše svoje pravo vlasništva na novoformiranoj z.k.č.br. 993/1, oranica, površine 3079 m², koja je trebala biti formirana parcelacijskim elaboratom RN-15013/14 k.o. Blato.

U međuvremenu je u zemljišnoj knjizi formirana nova z.k.č.br. 993/1, prud u Remetincu, oranica, površine 3079 m², upisana u z.k.ul. 10163 k.o. Blato novo kao vlasništvo društva GRADEX D.O.O. iz Zagreba, Medulićeva 24, identična nekretnini u katastarskom operatu označenoj kao k.č.br. 993/1, prud u Remetincu, površine 3079 m², upisanoj u posjedovni list

2938 k.o. Blato kao korisništvo društva GRADEX D.O.O. iz Zagreba, Medulićeva 24, bez tereta.

Društvo STAMBENA GRADNJA d.o.o. iz Zagreba, Stenjevečka 35A, ponudilo je izgradnju objekta koji bi se sastojao od podruma, prizemlja, jednog kata i jednog uvučenog kata tj. imao bi ukupno tri nadzemne etaže, ukupne građevinske bruto površine 6135 m² odnosno neto površine 5485 m², te bi se sastojao od jedinice za palijativnu skrb, jedinice za stacionarno pružanje palijativne skrbi, kuhinje, tehničkog bloka, prostora uprave i osoblja, ostalih prostora, prostora komunikacije, jedinice za smještaj rodbine i podzemnog dijela, na zemljištu površine 6002 m², u zapadnom dijelu Grada Zagreba, sjeverozapadno od raskrižja ulice Dolec i Huzjanove ulice, u zoni D – društvena namjena, u prostoru zone obuhvata UPU Područja nekadašnje tvornice cementa u Podsusedu.

Navedeno je planirano na građevnoj čestici koja bi se formirala od k.č.br. 439 k.o. Podsused koja odgovara z.k.č.br. 352/14 k.o. Stenjevec, dijela k.č.br. 297/1 k.o. Podsused koji odgovara dijelovima z.k.č.br. 345/1, z.k.č.br. 346/1 i z.k.č.br. 347/1 k.o. Stenjevec, k.č.br. 296 k.o. Podsused koja odgovara dijelu z.k.č.br. 345/2 k.o. Stenjevec i dijela k.č.br. 297/2 k.o. Podsused koji odgovara dijelovima z.k.č.br. 349, z.k.č.br. 345/2, z.k.č.br. 348/1, z.k.č.br. 346/1 i z.k.č.br. 347/1, sve k.o. Stenjevec.

Ukupna cijena zemljišta i izgradnje utvrđena je u iznosu od 98.730.000,00 kn uvećano za PDV što ukupno iznosi 123.412.500,00 kn, odnosno po m² neto objekta s pripadajućim zemljištem cijena bi iznosila 18.000,00 kn/m², s obročnom otplatom na način da prvi anuitet u visini od 30% kupoprodajne cijene dospijeva na naplatu u roku od 30 dana od dana ishođenja uporabne dozvole, dok bi preostali iznos bio bi isplaćen u 10 (deset) jednakih polugodišnjih anuiteta, plativo do svakog 30. 1. odnosno 30. 6. tekuće godine, pri čemu će se kamate obračunati i naplaćivati istovremeno sa plaćanjem pojedinih anuiteta, te s rokom završetka radova od 20 mjeseci od dana potpisivanja ugovora s Gradom Zagrebom.

Društvo STAMBENA GRADNJA d.o.o. iz Zagreba, Stenjevečka 35A, kao dokaz prava vlasništva zemljišta odnosno dokaz o pravnom slijedu vlasništva od upisanog vlasnika u zemljišnoj knjizi do posljednjeg stjecatelja ili dokaz o mogućnosti stjecanja prava vlasništva zemljišta ponudi je priložilo:

- Predugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen s Vesnicom Jelinčić iz Zagreba, Prigorska 53 i Ljerkicom Brzak iz Zagreba, Lisičina 32, kao suvlasnicama svakom u 1/2 dijela za k.č.br. 439 k.o. Podsused, za zemljišnu knjigu z.k.č.br. 352/14 upisana u z.k.ul. 961 k.o. Stenjevec kao suvlasništvo Anke Kosek iz Zagreba, Podsusedska 89 u 172/916 dijela, Vesnice Jelinčić iz Zagreba, Prigorska 54 u 186/916 dijela, Ljerkice Brzak iz Zagreba, Lisičina 32 u 186/916 dijela, Vlaste Zagorec iz Zagreba, Merlinov put 21 u 124/916 dijela, Sandre Zagorec iz Zagreba, Merlinov put 21 u 124/916 dijela i Tomislava Zagorca iz Zagreba, Merlinov put 21 u 124/916 dijela i

- Predugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen s Damirom Capekom, Melitom Capek i Dunjom Bedenik za k.č.br. 297/1, k.č.br. 296 i k.č.br. 297/2, sve k.o. Podsused, za zemljišnu knjigu z.k.č.br. 345/1 upisana u z.k.ul. 2834 k.o. Stenjevec kao suvlasništvo Ane Capek u 3/6 dijela, Melite Capek u 1/6 dijela, Dunje Bedenik u 1/6 dijela i Damira Capeka u 1/6 dijela, s pod brojem Z-19103/90 uknjiženim pravom zalogu u korist Poduzeća Grmeč industrija kemijskih i izolacionih proizvoda, Ul. Auto put br. 20, Beograd, z.k.č.br. 346/1 upisana u z.k.ul. 533 k.o. Stenjevec kao suvlasništvo Kate Pavlinić i Tome Pavlinića, svakog u 1/2 dijela, s uknjiženim pravom korištenja Bare Poljak i Bare Pavlinić, te uknjiženim pravom zalogu na dijelu Bare Poljak u korist Pobožne zaklade Prvostolnog Kaptola Zagrebačkog, z.k.č.br. 347/1 upisana u z.k.ul. 450 kao suvlasništvo Stjepana Mihalinca u 2/8 dijela, Barice Kovačićek u 2/8 dijela, Stjepana Capka u 1/8 dijela, Dore Capak u 1/8 dijela i Josipa Mihalinca u 2/8 dijela, z.k.č.br. 345/2 upisana u z.k.ul. 99 k.o. Stenjevec kao vlasništvo Damira Capeka, z.k.č.br. 349 upisana u z.k.ul. 542 k.o. Stenjevec kao vlasništvo Damira Capeka i z.k.č.br. 348/1 upisana u z.k.ul. 297 k.o. Stenjevec kao suvlasništvo Jane Pavlinović u 84/168 dijela, Josipa Pavlinića u

21/168 dijela, Stjepana Pavlinića u 21/168 dijela, Mije Pavlinića u 21/81 dijela, Josipa Pavlinića u 4/168 dijela, Stjepana Pavlinića u 4/168 dijela, Mije Pavlinića u 4/168 dijela, Josipa Pavlinića u 3/168 dijela, Stjepana Pavlinića u 3/168 dijela i Mije Pavlinića u 3/168 dijela, s uknjiženim pravom dosmrtnog uživanja 1/5 dijela nekretnine u korist Dore Pavlinić.

Sukladno promjenama katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja k.č.br. 439, Sopot, oranica, površine 1275 m², danas je upisana u posjedovni list 4273 k.o. Podsused kao sukorisništvo Anke Kosek iz Podsuseda, Podsusedska 89 u 172/916 dijela, Vesnice Jelinčić iz Zagreba, Prigorska 54 u 186/916 dijela, Ljerkice Brzak iz Zagreba, Lisičina 32 u 186/916 dijela, Vlaste Zagorec iz Zagreba, Merlinov put 21 u 124/916 dijela, Sandre Zagorec iz Zagreba, Merlinov put 21 u 124/916 dijela i Tomislava Zagorca iz Zagreba, Merlinov put 21 u 124/916 dijela, odnosno z.k.č.br. 352/14, oranica Sopot, površine 1275 m², upisana je u z.k.ul. 961 k.o. Stenjevec kao suvlasništvo Vesnice Jelinčić iz Zagreba, Prigorska 54 u 669/1956 dijela, Ljerkice Brzak iz Zagreba, Laščina 32 u 669/1956 dijela, Marije Kosek iz Zagreba, Podsusedska aleja 93 u 206/1956 dijela, Ksenije Rogan iz Zagreba, Male Putine 25 u 206/1956 dijela i Suzane Kozek iz Zagreba, Podsusedska aleja 93 u 206/1956 dijela, dok je z.k.č.br. 345/1, obiteljska stambena zgrada pop.br. 327, Dolec br. 1, dvorište i oranica, površine 429 čhv, upisana u z.k.ul. 2834 k.o. Stenjevec kao suvlasništvo Melite Capek iz Zagreba, Dolec 1 u 1/6 dijela, Dunje Bedenik iz Zagreba, Podsusedsko dolje 102 u 1/6 dijela, Damira Capeka iz Zagreba, Dolec 1 u 1/6 dijela, Damira Capeka iz Zagreba, Dolec 1 u 1/6 dijela, Melite Capek iz Zagreba, Dolec 1 u 1/6 dijela i Dunje Bedenik iz Zagreba, Podsusedsko dolje 102 u 1/6 dijela, uz pod brojem Z-19103/90 uknjiženo pravo zalogu u korist Poduzeća Grmeč industrija kemijskih i izolacionih proizvoda, Ul. Auto put br. 20, Beograd.

Također, po prijedlogu Damira Capeka od 28. 1. 2020. u Zemljišnoj knjizi Općinskog građanskog suda u Zagrebu pod brojem Z-4618/2020 zabilježeno je otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka u z.k.ul. 533, z.k.ul. 450 i z.k.ul. 297, svi k.o. Stenjevec, u koje su upisane z.k.č.br. 346/1, z.k.č.br. 347/1 i z.k.č.br. 348/1, sve k.o. Stenjevec, s prijavom Damira Capeka iz Zagreba, Dolec 1.

Povjerenstvo za razmatranje prijava s iskazanim interesom radi kupnje nekretnine za smještaj teško bolesnih i umirućih osoba na području Grada Zagreba na sjednici održanoj 19. 1. 2021. donijelo je odluku o neprihvatanju niti jedne ponude nakon što je utvrdilo:

- da se ponuda društva ZAGREB TREND d.o.o. ocjenjuje neodgovarajućom obzirom na površinu građevne čestice, te na BRP objekta koji se na istoj predviđa graditi, kao i obzirom na činjenicu da predmetno zemljište neposredno graniči s objektom dječjeg vrtića odnosno njegovog otvorenog igrališta, te izgrađenim teniskim terenima, što se ocjenjuje neodgovarajućim s obzirom na svrhu objekta za smještaj teško bolesnih i umirućih osoba. Također, ponuđena lokacija nije u skladu s uvjetima Poziva koji predviđaju blizinu ustanova zdravstva i drugih djelatnosti u skladu s potrebama korisnika,

- da se ponuda društva STAMBENA GRADNJA d.o.o. ocjenjuje neodgovarajućom zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu na kojem je planirana gradnja, odnosno stoga što nije izgledno rješavanje istih zbog dugotrajnosti započetih postupaka, slijedom čega Ponuda ne odgovara uvjetima iz Poziva.

Slijedom navedenog, predlaže se Gradskoj Skupštini Grada Zagreba donošenje zaključka u predloženom tekstu.