

OBRAZLOŽENJE

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, izdao je pisani prijedlog za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa u svrhu gradnje Osnovne škole Čulinec sa dvodijelnom sportskom dvoranom i dječjim vrtićem na temelju lokacijske dozvole, broj: 99/2021, KLASA: UP/I-350-05/21-001/87, URBROJ: 251-13-21-1/032-21-10, od 16. srpnja 2021., pravomoćna od 18. kolovoza 2021. i geodetskog projekta RN-158/2021 k.o. Resnik.

Prema navedenoj dokumentaciji formira se građevna čestica za gradnju Osnovne škole Čulinec sa dvodijelnom sportskom dvoranom i dječjim vrtićem označena kao z.k.č. 2360 k.o. Resnik, površine 25764 m², odnosno prema katastru novoformirana k.č. 1414/1 k.o. Resnik, površine 25764 m².

U obuhvat predmetne izgradnje prema geodetskom elaboratu RN 158/2021 k.o. Resnik ulaze dijelovi 35 zemljišnoknjižnih čestica od kojih je cca 90 % u vlasništvu fizičkih osoba.

Ovlašteni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina Goran Rumenović, mag.ing.aedif., iz Zagreba, Ulica Charlesa Darwina 14, Tomislav Trputac dipl.ing.građ. iz Zagreba, Poljička ulica 29 i Ivan Čević d.i.g. iz Sesveta, Kašinski odvojak 15, izradili su 17 procjembenih elaborata, u travnju i svibnju 2022., a kojima je utvrđena tržišna vrijednost pojedinih z.k.č. koje prema navedenoj dokumentaciji ulaze u obuhvat gradnje Osnovne škole Čulinec sa dvodijelnom sportskom dvoranom i dječjim vrtićem.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 19. sjednici održanoj 2. lipnja 2022. i 21. sjednici održanoj 15. lipnja 2022. donijelo zaključak o prihvatanju navedenih procjembenih elaborata, odnosno da su isti izrađeni sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15).

Radi sporazumnog rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje poslao je pisane pozive osobama koje su evidentirane u zemljišnim knjigama kao vlasnici i u katastru kao posjednici predmetnih nekretnina. Budući da su pojedini vlasnici predmetnih nekretnina izjavili da nisu suglasni s tržišnom cijenom koju je utvrdili ovlašteni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina, ili je na pojedinim nekretninama pitanje prava vlasništva sporno zbog neurednog stanja u zemljišnoj knjizi ili se vlasnici ne odazivaju upućenim pozivima, Grad Zagreb nije u mogućnosti mirnim putem riješiti imovinsko-pravne odnose.

Slijedom navedenog, razvidno je da će biti potrebno pokrenuti postupke izvlaštenja, u smislu članka 2. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine 74/14, 69/17 i 98/19). Člankom 2. stavkom 1. Zakona nekretnina se može izvlastiti, ako posebnim zakonom nije drukčije propisano, kada je to potrebno radi izgradnje građevine ili izvođenja radova u interesu Republike Hrvatske, kada se ocijeni da će se korištenjem nekretnine, za koju se namjerava predložiti izvlaštenje, u novoj namjeni postići veća korist od one koja se postizala korištenjem te nekretnine na dosadašnji način. Stavkom 2. navedenog članka propisano je da se nekretnina u smislu stavka 1. istog članka može izvlastiti radi izgradnje građevine ili izvođenja radova gospodarske infrastrukture, groblja i drugih objekata komunalne infrastrukture, zdravstvenih, prosvjetnih, kulturnih i sportskih građevina, industrijskih, energetske, vodnogospodarskih, prometnih i objekata elektroničkih komunikacija, građevina za potrebe hrvatskog pravosuđa, vojske i policije te istraživanja i eksploatacije rudnog i drugog blaga.

Člankom 9. Zakona propisano je da se nekretnina može izvlastiti nakon što je na način propisan Zakonom utvrđen interes Republike Hrvatske za izgradnju građevine ili izvođenje radova te da izgradnja građevine ili izvođenje radova mora biti u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom.

Na temelju članka 13. stavka 1. Zakona, odluku da je izgradnja građevine ili izvođenje radova u interesu Republike Hrvatske donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog korisnika izvlaštenja, u ovom slučaju na prijedlog Grada Zagreba.

Člankom 15. Zakona propisano je da se uz prijedlog za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske mora podnijeti mišljenje općinskog ili gradskog vijeća i županijske skupštine odnosno Gradske skupštine Grada Zagreba na čijem se području namjerava graditi ili izvoditi radove i pravomoćna lokacijska dozvola.

Također, izvješćuje se da se Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet dopisom KLASA: 361-02/06-002/24 od 21. veljače 2022. očitovao da je Gradska skupština Grada Zagreba na 6. sjednici, 9. prosinca 2021. donijela Program radova kapitalnih ulaganja u objekte za društvene djelatnosti i u obnovu objekata oštećenih u potresu u Gradu Zagrebu u 2022. godini, kojim programom je predviđeno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za Osnovnu školu Čulinec sa dvodijelnom sportskom dvoranom i dječjim vrtićem te da je predmetni objekt predložen za prijavu financiranja putem Nacionalnog plana oporavka i otpornosti 2021. – 2026.

Slijedom iznesenog, predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donošenje zaključka u predloženom tekstu.