

OBRAZLOŽENJE

U Gradskom uredu za upravljanje imovinom i stanovanje zaprimljen je zahtjev društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A, za kupnju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba označenog kao:

- z.k.č. 33/6, put, površine 92 m², upisane u z.k.ul. 3887 k.o. Buzin,
- z.k.č. 35/5, oranica Krči, površine 1985 m² upisane u z.k.ul. 231 k.o. Buzin,
- z.k.č. 6/4, oranica Krči, površine 40 m² upisane u z.k.ul. 188 k.o. Buzin i
- 762,25/2225 dijela z.k.č. 43/5, oranica Krči, površine 1696 m² upisane u z.k.ul. 777 k.o. Buzin (suvlasnički dio Grada Zagreba iznosi 581 m²) radi formiranja nove građevinske čestice označene kao z.k.č. 34/5 k.o. Buzin površine 17937 m² sukladno prijavnom listu za zemljišnu knjigu RN 63/2019 k.o. Odra i pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli, KLASA: UP/I-350-05/21-01/66, URBROJ: 251-13-21-1/003-21-15 od 28. 6. 2021., izrađenoj u skladu s Urbanističkim planom uređenja Buzinski Krči – Ranžirni kolodvor jug (Službeni glasnik Grada Zagreba 20/05, 18/06, 9/08 i 17/11).

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet izdao je lokacijsku dozvolu, KLASA: UP/I-350-05/21-01/66, URBROJ: 251-13-21-1/003-21-15 od 28. 6. 2021., koja je postala pravomoćna 22. 7. 2021., za izgradnju sklopa zgrade mješovite namjene BZN_b na novoformiranoj građevnoj čestici oznake k.č. 17/5 k.o. Odra (formiranoj od k.č. 14/2, 16/1, 17/5, 18/5, 19/5, 20/5, 21/5, 22/5, 23/5, 24/5, 25/5, 26/5, 27/5, 28/5, 29/5, 30/5, 31/5, 32/5, 33/5, 34/5, 35/6, 36/6, 37/7 i 38/7, sve k.o. Odra), prema idejnom projektu oznake TD 18/09 od travnja 2021. izrađenom po ovlaštenom arhitektu Samuelu Martinu, dipl. arch. FH iz MIG arhitekti d.o.o., Split, Karamanova 1, a sve u skladu s Urbanističkim planom uređenja Buzinski Krči – Ranžirni kolodvor jug (Službeni glasnik Grada Zagreba 20/05, 18/06, 9/08 i 17/11).

Novoformirana z.k.č. 34/5 k.o. Buzin površine 17937 m² koja se formira prijavnim listom za zemljišnu knjigu RN 63/2019 k.o. Odra, odnosno pravomoćnom lokacijskom dozvolom KLASA: UP/I-350-05/21-01/66, URBROJ: 251-13-21-1/003-21-15 od 28. 6. 2021., izrađenom u skladu s Urbanističkim planom uređenja Buzinski Krči – Ranžirni kolodvor jug (Službeni glasnik Grada Zagreba 20/05, 18/06, 9/08 i 17/11), formira se od:

- z.k.č. 34/5, oranica Krči, površine 1748 m² upisane u z.k.ul. 289 k.o. Buzin kao vlasništvo društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A,
- z.k.č. 35/5, oranica Krči, površine 1985 m² upisane u z.k.ul. 231 k.o. Buzin kao vlasništvo Grada Zagreba,
- z.k.č. 36/5, oranica Krči, površine 1748 m² upisane u z.k.ul. 291 k.o. Buzin kao vlasništvo društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A,
- z.k.č. 37/6, oranica Krči, površine 918 m² upisane u z.k.ul. 820 k.o. Buzin kao vlasništvo društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A,
- z.k.č. 38/5, oranica Krči, površine 884 m² upisane u z.k.ul. 117 k.o. Buzin kao vlasništvo društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A,
- z.k.č. 40/5, oranica Krči, površine 1760 m² upisane u z.k.ul. 1407 k.o. Buzin kao vlasništvo društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A,
- z.k.č. 41/6, oranica Krči, površine 555 m² upisane u z.k.ul. 379 k.o. Buzin kao vlasništvo društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A,
- z.k.č. 42/5, oranica Krči, površine 851 m² upisane u z.k.ul. 63 k.o. Buzin kao vlasništvo društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A,
- z.k.č. 43/5, oranica Krči, površine 1696 m² upisane u z.k.ul. 777 k.o. Buzin kao suvlasništvo društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A u 1462,75/2225 dijela i Grada Zagreba u 762,25/2225 dijela,
- z.k.č. 44/11, oranica Krči, površine 899 m² upisane u z.k.ul. 246 k.o. Buzin kao vlasništvo društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A,
- z.k.č. 44/12, oranica Krči, površine 854 m² upisane u z.k.ul. 246 k.o. Buzin kao vlasništvo društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A,
- z.k.č. 44/13, oranica Krči, površine 401 m² upisane u z.k.ul. 246 k.o. Buzin kao vlasništvo društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A,
- z.k.č. 45/5, oranica Krči, površine 640 m² upisane u z.k.ul. 1409 k.o. Buzin kao vlasništvo društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A,
- z.k.č. 46/5, oranica Krči, površine 518 m² upisane u z.k.ul. 85 k.o. Buzin kao vlasništvo društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A,

- z.k.č. 47/5, oranica Krči, površine 353 m2 upisane u z.k.ul. 798 k.o. Buzin kao vlasništvo društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A,
- z.k.č. 48/5, oranica Krči, površine 518 m2 upisane u z.k.ul. 81 k.o. Buzin kao vlasništvo društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A,
- z.k.č. 49/6, oranica Krči, površine 179 m2 upisane u z.k.ul. 530 k.o. Buzin kao vlasništvo društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A,
- z.k.č. 50/5, oranica Krči, površine 235 m2 upisane u z.k.ul. 815 k.o. Buzin kao vlasništvo društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A,
- z.k.č. 51/6, oranica Krči, površine 524 m2 upisane u z.k.ul. 412 k.o. Buzin kao vlasništvo društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A,
- z.k.č. 53/6, oranica Krči, površine 149 m2 upisane u z.k.ul. 347 k.o. Buzin kao vlasništvo društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A,
- z.k.č. 54/7, oranica Krči, površine 218 m2 upisane u z.k.ul. 74 k.o. Buzin kao vlasništvo društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A,
- z.k.č. 56/7, oranica Krči, površine 161 m2 upisane u z.k.ul. 812 k.o. Buzin kao vlasništvo društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A,
- z.k.č. 33/6, put, površine 92 m2, upisane u z.k.ul. 3887 k.o. Buzin kao Grad Zagreb - javno dobro u općoj uporabi,
- z.k.č. 6/4, oranica Krči, površine 40 m2 upisane u z.k.ul. 188 k.o. Buzin kao vlasništvo Grada Zagreba.

Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada očitovao se dopisom KLASA: 350-05/21-02/123, URBROJ: 251-05-41/003-21-2 od 31. 5. 2021. da, između ostalih, predmetna čestica z.k.č. 33/6 k.o. Buzin na kojoj je potrebno ukinuti status javnog dobra, kao i z.k.č. 35/5 i 6/4, obje k.o. Buzin koje su upisane kao vlasništvo Grada Zagreba i z.k.č. 43/5 k.o. Buzin koja je upisana kao suvlasništvo Grada Zagreba i društva CITY ISLAND d.o.o. iz Dugog Sela, Rugvica, Dugoselska 5A, nisu strateški interes Grada za realizaciju strateških i drugih razvojnih projekata Grada Zagreba, te ih je moguće uključiti u predloženo formiranje građevne čestice. Prema Odluci o donošenju Urbanističkog plana uređenja „Buzinski Krči - Ranžirni kolodvor“ predmetne čestice nalaze se unutar zone trgovački kompleksi (K2 5-1).

Za raspolaganje zemljištem, kao prethodno pitanje, Gradska skupština Grada Zagreba donijela je Zaključak o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi KLASA: 021-05/21-01/445, URBROJ: 251-01-03-21-5 od 28. 10. 2021. (Službeni glasnik Grada Zagreba 26/21), kojim je ukinut status javnog dobra na z.k.č. 33/6 k.o. Buzin koja ulazi u sastav nove građevinske čestice označene kao z.k.č. 34/5 k.o. Buzin površine 17937 m2 koja se formira prijavnim listom za zemljišnu knjigu RN 63/2019 k.o. k.o. Odra, odnosno pravomoćnom lokacijskom dozvolom KLASA: UP/I-350-05/21-01/66, URBROJ: 251-13-21-1/003-21-15 od 28. 6. 2021., izrađenom u skladu s Urbanističkim planom uređenja Buzinski Krči – Ranžirni kolodvor jug (Službeni glasnik Grada Zagreba 20/05, 18/06, 9/08 i 17/11).

Sukladno procjembenom elaboratu izrađenom od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina ING EKSPERT d.o.o. pod brojem: 060/21082/2021 od 8. 3. 2022. procijenjena tržišna vrijednost prednje navedenog zemljišta u površini od ukupno 2698 m2 iznosi 2.038,55 kuna/m2 (269,49 EUR/m2), odnosno zaokruženo 5.500.000,00 kuna, te je Procjeniteljsko povjerenstvo na 10. sjednici održanoj 31. 3. 2022. donijelo zaključak da je elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Grad Zagreb prodaje ukupno 2698 m2 zemljišta, što čini 15% nove građevne čestice označene kao z.k.č. 34/5 k.o. Buzin površine 17937 m2.

S obzirom na postojanje antinomije normi glede obvezatnosti i veličine dijela površine buduće neizgrađene građevne čestice do kojeg se prodaje zemljište u vlasništvu jedinica lokalne uprave i područne (regionalne) samouprave neposrednom pogodbom bez provedbe javnog natječaja na području za koje je donijet urbanistički plan uređenja, kao što je i u konkretnom slučaju, zatraženo je mišljenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja i Ministarstva pravosuđa.

Dopisom Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja KLASA: 360-01/19-02/658, URBROJ: 531-09-19-3 od 23. 12. 2019. izraženo je mišljenje da sukladno pravilu Lex specialis derogat legi generali u konkretnom slučaju Zakon o prostornom uređenju kao poseban zakon ima jaču pravnu snagu od Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao opći propis, te se stoga isti treba i primijeniti.

Dopisom Ministarstva pravosuđa, KLASA: 940-01/19-01/10087, URBROJ: 514-05-03-02/2-20-2 od 27. 1. 2020. izraženo je također mišljenje da se u slučaju različitog reguliranja određene materije primjenjuju posebni propisi, odnosno konkretno Zakon o prostornom uređenju, te je ujedno napomenuto da će se idućim izmjenama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima uskladiti navedene zakonske odredbe.

Sukladno članku 176. točki 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine, odnosno investitora po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice.

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 čija 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.

Slijedom navedenoga, sukladno članku 176. točki 1. Zakona o prostornom uređenju te članku 69. 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) koji, između ostaloga, propisuje da Grad prodaje građevinsko zemljište u svom vlasništvu neposrednom pogodbom u slučajevima propisanim zakonom, a zaključak o prodaji donosi nadležno tijelo, predlaže se donošenje zaključka u predloženom tekstu.