

OBRAZLOŽENJE
Prijedloga zaključka o raspisivanju javnog natječaja
za osnivanje i prijenos prava građenja

Društvo Project 3 Mobility d.o.o., Ilica 31, Zagreb, iskazalo je interes za rješavanje imovinsko pravnih odnosa s Gradom Zagrebom na nekretnini označenoj kao z.k.č.br. 6673 Jarunska ulica, uređeno zemljište površine 8988 m², upisanoj u z.k.ul. 9733 k.o. Trešnjevka, radi gradnje trga, parkovne površine i infrastrukturne prometne građevine s ciljem razvoja i realizacije inovativnog projekta izgradnje i puštanja u rad sustava prijevoza putem autonomnih električnih vozila.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je sljedeće:

Nekretnina označena kao z.k.č. broj 6673 Jarunska ulica, uređeno zemljište površine 8988 m², upisana u z.k.ul. 9733 k.o. Trešnjevka, u vlasništvu je Grada Zagreba, u katastarskom operatu upisana u posjedovni list 9733 k.o. Trešnjevka u korist Grada Zagreba, a nastala u obnovi zemljišne knjige za k.o. Trešnjevka koja se provodi sukladno Odluci Ministarstva provosuda o obnovi zemljišnih knjiga za k.o. Centar i k.o. Trešnjevka, KLASA: 932-01/05-001/46, URBROJ: 514-03-01/04-2 prema podacima katastarskog operata.

U teretovnici z.k. uložka 9733 k.o. Trešnjevka upisano je pod Z-57516/2021, prvenstveni red upisa: Z- 24054/2021., a temeljem ugovora o osnivanju prva služnosti na cestovnom zemljištu od 14. 6. 2013. i punomoći od 26. 3. 2013, pravo služnosti u svrhu izgradnje magistralnog vrelovoda 2xDN 400 kroz Jarunsku ulicu, Jadranski most i „Ulicu 2“ do područja „Šikara“ kako je to ucertano u kopiju zemljišno – knjižnog plana koji je sastavni dio ugovora za korist HEP d.d. OIB: 28921978587, Ulica grada Vukovara 37, 10000 Zagreb.

Uvidom u izvod iz katastra infrastrukture utvrđeno je da se na predmetnoj čestici nalaze i vodovod, kanalizacija, telefonska kanalizacija, struja – podzemni vod, stoga će budući nositelj prava građenja snositi trošak izmještanja postojeće komunalne infrastrukture i vodova, vidljivih u izvodu iz katastra infrastrukture, koja izmještanja su potrebna radi realizacije predviđene gradnje.

Gradski ured za opću upravu i imovinsko-pravne poslove dostavio je obavijest KLASA: 942-01/22-001/130, URBROJ: 251-04-01/055-22-2 od 16. 3. 2022. da prema terminalskoj evidenciji podnesenih zahtjeva prema Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19) nema pronađenih zahtjeva za povrat imovine.

Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje očitovao se dopisom, KLASA: 350-05/22-002/47, URBROJ: 251-06-01/073-22-2 od 23. 3. 2022. da je prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16 – pročišćeni tekst) kartografskom prikazu: 1) Korištenje i namjena prostora, vidljivo kako se predmetna čestica nalazi unutar površina infrastrukturnih sustava (planska oznaka IS) dok se prema kartografskom prikazu 4) Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora 4a) Urbana pravila, nalazi unutar zone Zaštita i uređenje cjelovitih kompleksa jedne namjene (1.8), članak 65. Odluke. Također navode da je za predmetnu katastarsku česticu tijekom ožujka 2021. pokrenut postupak verifikacije Programa za provedbu javnog natječaja za izradu idejnog rješenja gradskog trga, parkovne površine i građevine Centra mobilnosti na Jarunskoj ulici u Zagrebu, koji program je verificirao navedeni gradski ured. Dana 28. 7. 2021. na službenoj web stranici Grada Zagreba objavljen je rezultat provedenog javnog natječaja. Slijedom navedenog, mišljenja su da se na predmetnoj čestici može realizirati rješenje dobiveno javnim natječajem.

Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina Marina Brlić, ing. arh. iz Zagreba, Dr. A. Šercera 21, izradila je u srpnju 2022. Procjembeni elaborat (TD: 42-PGZ-PG-2022.) utvrđivanja početne vrijednosti kamate na pravo građenja, za koji je Procjeniteljsko povjerenstvo na 27. sjednici, održanoj 3. kolovoza 2022., utvrdilo da je izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15), a prema kojem je utvrđena početna godišnja vrijednost naknade za pravo građenja u iznosu od 821.000,00 kn (109.292,82 EUR), mjesečna naknada u iznosu od 68.422,88 kn (9.107,74 EUR), dok procijenjena tržišna vrijednost prava građenja na 50 godina iznosi ukupno 4.532.576,68 kuna (603.329,00 EUR).

Sukladno članku 124. Zakona o gradnji (Narodne novine 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) zgrada ovisno o skupini u koju je razvrstana mora u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice biti dovršena u određenom roku, pri čemu ponuditelj može ponuditi i kraći rok od navedenog, a isti je bitan sastojak ugovora o pravu građenja. Građevine za koje se osniva pravo građenja temeljem ovog natječaja razvrstane su u 2.b skupinu slijedom čega zgrada mora u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice biti dovršena u roku od sedam godina od dana prijave početka građenja.

Rok za revalorizaciju godišnje naknade za pravo građenja je svakih deset (10) godina od dana sklapanja ugovora o pravu građenja.

Kriterij revalorizacije koji će se primijeniti po isteku svakih 10 godina, jest promjena odgovarajućeg indeksnog broja za zemljište prema kakvoći utvrđenoj na temelju načela prethodnog učinka u odnosu na početak razdoblja, na području Grada Zagreba, koji se objavljuje na mrežnim stranicama Grada Zagreba (<https://www.zagreb.hr/vrednovanje-nekretnina/107377>).

Revalorizacija će se izvršiti automatizmom bez dodatnog ugovaranja, svakih 10 godina od dana sklapanja ugovora o pravu građenja.

Sukladno odredbi članka 391. stavka 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 i 81/15-pročišćeni tekst) koja propisuje da nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili na bilo koji drugi način njome raspolagati samo na osnovu javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno i sukladno odredbama Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15 - pročišćeni tekst, 25/15, 5/18) koje reguliraju osnivanje prava građenja na nekretnini u vlasništvu Grada Zagreba, predlaže se, radi osnivanja i prijenosa prava građenja na rok od 50 godina, donošenje zaključka u predloženom tekstu.