

OBRAZLOŽENJE
Prijedloga zaključka o kupnji poslovnih prostora za potrebe
Dječjeg vrtića „Bajka“ i Osnovne škole Alojzija Stepinca

Grad Zagreb, kao zakupnik i društvo Zagrebgradnja d.o.o., Zagreb, V. Ravnice 6, kao zakupodavac, sklopili su Ugovor o zakupu objekta na području Gradske četvrti Trešnjevka-jug, za potrebe Dječjeg vrtića „Jarun“ od 5. 5. 2017. prema kojem je Grad Zagreb, kao zakupnik primio u zakup poslovni objekt na području Gradske četvrti Trešnjevka-jug za potrebe Dječjeg vrtića „Jarun“ (danas Dječjeg vrtića „Bajka“ - područnog objekta Kuzminečka 12) ukupne površine 1800,47 m² na vrijeme od 10 godina, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 19.805,17 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a, na dan ispostave računa, uvećano za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

Ugovor o zakupu predmetnog poslovnog objekta sklopljen je temeljem Zaključka o prihvaćanju obvezujuće ponude za zakup objekta na području Gradske četvrti Trešnjevka-jug, za potrebe Dječjeg vrtića „Jarun“, KLASA: 021-05/17-01/171, URBROJ: 251-01-05-17-6 od 19. 4. 2017., što ju je podnio zakupodavac na javno objavljeni Poziv Grada Zagreba za iskazivanje interesa radi zakupa objekta na području Gradske četvrti Trešnjevka-jug, za potrebe Dječjeg vrtića „Jarun“ objavljen u Večernjem listu 29. 3. 2017. i na web stranici Grada Zagreba.

Člankom 4. predmetnog Ugovora o zakupu zakupodavac se obvezao da će protekom roka od najviše pet godina trajanja ugovornog odnosa ponuditi zakupniku pravo prvokupa objekta koji je predmet ugovornog odnosa, navodeći cijenu i uvjete prodaje s time da se iznosi isplaćenih mjesečnih zakupnina uračunavaju u kupoprodajnu cijenu.

Isto tako, Grad Zagreb, kao zakupnik i društvo Zagrebgradnja d.o.o., Zagreb, V. Ravnice 6, kao zakupodavac, sklopili su Ugovor o zakupu objekta na području Gradske četvrti Trešnjevka-jug, naselje Vrbani III, za potrebe Osnovne škole Alojzija Stepinca u Kuzminečkoj 14 od 26. 4. 2017. prema kojem je Grad Zagreb, kao zakupnik primio u zakup poslovni objekt na području Gradske četvrti Trešnjevka-jug za potrebe Osnovne škole Alojzija Stepinca ukupne površine 2326,97 m² na vrijeme od 10 godina, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 25.596,67 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a, na dan ispostave računa, uvećano za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

Ugovor o zakupu predmetnog poslovnog objekta sklopljen je temeljem Zaključka o prihvaćanju obvezujuće ponude za zakup poslovnog objekta na području Gradske četvrti Trešnjevka-jug, naselje Vrbani III, za potrebe Osnovne škole Alojzija Stepinca, KLASA: 021-05/17-01/109, URBROJ: 251-01-05-17-9 od 21. 3. 2017., što ju je podnio zakupodavac na javno objavljeni Poziv Grada Zagreba za iskazivanje interesa radi zakupa poslovnog objekta na području Gradske četvrti Trešnjevka-jug, naselje Vrbani III, za potrebe Osnovne škole Alojzija Stepinca objavljen u Večernjem listu 22. 2. 2017. i na web stranici Grada Zagreba.

Člankom 4. predmetnog Ugovora o zakupu zakupodavac se obvezao da će protekom roka od najviše pet godina trajanja ugovornog odnosa ponuditi zakupniku pravo prvokupa poslovnog objekta koji je predmet ugovornog odnosa, navodeći cijenu i uvjete prodaje s time da se iznosi isplaćenih mjesečnih zakupnina uračunavaju u kupoprodajnu cijenu.

Nakon toga je društvo Zagrebgradnja d.o.o., Zagreb, V. Ravnice 6, dostavilo 19. 10. 2017. obavijest Gradu Zagrebu o promjeni vlasnika predmetnih poslovnih prostora u Zagrebu, Kuzminečka 12, 14, te da novi vlasnik PBZ-NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 42, stupa u prava i obveze zakupodavca sukladno članku 16. stavak 2. prethodno opisanih ugovora o zakupu, kao i da sva prava i obveze Grada Zagreba kao zakupca ostaju nepromijenjena, uključivo i pravo prvokupa iz čl. 4. ugovora o zakupu.

Poslovni prostori koji se koriste za potrebe Dječjeg vrtića „Bajka“ (područnog objekta Kuzminečka 12 upisani su u z.k.ul. 101306 k.o. Vrapče novo kao etažno vlasništvo društva PBZ CARD d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 44, neodvojivo povezani s određenim suvlasničkim dijelovima nekretnine označene kao z.k.č. 6653/1, stambeno poslovna zgrada br. 12, 14, 16 i 18 (tlocrtne površine 5027 m²) i dvorište, Kuzminečka ulica, ukupne površine 7336 m² i to:

- 1. suvlasnički dio: 93/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) poslovni prostor smješten u prizemlju zgrade u Kuzminečkoj ulici br. 12 nacrtne oznake L 1 površine 252,13 m², kojem kao sporedni dio pripada: terasa u prizemlju zgrade nacrtne oznake T L1 površine 60,77 m²;
- 2. suvlasnički dio: 95/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) poslovni prostor smješten u prizemlju zgrade u Kuzminečkoj ulici br. 12 nacrtne oznake L 2 površine 253,63 m², kojem kao sporedni dio pripada: terasa u prizemlju zgrade nacrtne oznake T L2 površine 27,37 m² i spremište nacrtne oznake S 2-2 površine 3,80 m² smješteno u podrumu zgrade (etaža -2);
- 3. suvlasnički dio: 92/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) poslovni prostor smješten u prizemlju zgrade u Kuzminečkoj ulici br. 12 nacrtne oznake L 3 površine 249,37 m², kojem kao sporedni dio pripada: terasa u prizemlju zgrade nacrtne oznake T L3 površine 48,94 m²;
- 4. suvlasnički dio: 78/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) poslovni prostor smješten u prizemlju zgrade u Kuzminečkoj ulici br. 12 nacrtne oznake L 4 površine 210,23 m², kojem kao sporedni dio pripada: terasa u prizemlju zgrade nacrtne oznake T L4 površine 27,04 m²;
- 5. suvlasnički dio: 122/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) poslovni prostor smješten u prizemlju zgrade u Kuzminečkoj ulici br. 12 nacrtne oznake L 5 površine 329,55 m²;
- 6. suvlasnički dio: 78/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) poslovni prostor smješten u prizemlju zgrade u Kuzminečkoj ulici br. 12 nacrtne oznake L 6 površine 210,23 m², kojem kao sporedni dio pripada: terasa u prizemlju zgrade nacrtne oznake T L6 površine 27,27 m²;
- 8. suvlasnički dio: 88/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) poslovni prostor smješten u prizemlju zgrade u Kuzminečkoj ulici br. 14 nacrtne oznake L 7 površine 238,64 m².

Poslovni prostori koji se koriste za potrebe Osnovne škole Alojzija Stepinca u Kuzminečkoj 14 upisani su u z.k.ul. 101306 k.o. Vrapče novo kao etažno vlasništvo društva PBZ CARD d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 44, neodvojivo povezani s određenim suvlasničkim dijelovima nekretnine označene kao z.k.č. 6653/1, stambeno poslovna zgrada br. 12, 14, 16 i 18 (tlocrtne površine 5027 m²) i dvorište, Kuzminečka ulica, ukupne površine 7336 m² i to:

- 7. suvlasnički dio: 78/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) poslovni prostor smješten u prizemlju zgrade u Kuzminečkoj ulici br. 12 nacrtne oznake L 8 površine 210,23 m², kojem kao sporedni dio pripada: terasa u prizemlju zgrade nacrtne oznake T L8 površine 27,27 m²;
- 9. suvlasnički dio: 90/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) poslovni prostor smješten u prizemlju zgrade u Kuzminečkoj ulici br. 14 nacrtne oznake L 9 površine 243,75 m², kojem kao sporedni dio pripada: terasa u prizemlju zgrade nacrtne oznake T L9 površine 27,04 m²;
- 10. suvlasnički dio: 93/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) poslovni prostor smješten u prizemlju zgrade u Kuzminečkoj ulici br. 14 nacrtne oznake L 10 površine 251,03 m², kojem kao sporedni dio pripada: terasa u prizemlju zgrade nacrtne oznake T L10 površine 24,99 m²;
- 11. suvlasnički dio: 28/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) poslovni prostor smješten u prizemlju zgrade u Kuzminečkoj ulici br. 14 nacrtne oznake L 11 površine 76,69 m²;
- 19. suvlasnički dio: 286/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) poslovni prostor smješten na prvom katu zgrade u Kuzminečkoj ulici br. 14 nacrtne oznake PP 105 površine 772.90 m²;
- 38. suvlasnički dio: 286/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38) poslovni prostor smješten na drugom katu zgrade u Kuzminečkoj ulici br. 14 nacrtne oznake PP 205 površine 772.90 m².

U teretnom listu z.k.ul. 101306 k.o. Vrapče novo pod brojem Z-54328/2017 na svim prethodno opisanim etažama upisano je ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU 16.10.2017, u iznosu od 84.000.000,00 kuna s redovnom kamatom po stopi u visini prinosa na Trezorske zapise Ministarstva financija Republike Hrvatske na 91 dan, uvećano za kamatnu maržu od najmanje 2,09 postotnih poena, godišnje, promjenjiva u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 9,41% godišnje, naknadama te s ostalim troškovima i uvjetima, za korist Privredne banke Zagreb d.d., Zagreb, Radnička cesta 50.

Vezano uz upisane terete u teretnom listu z.k.ul. 101306 k.o. Vrapče novo pod brojem Z-54328/2017 na svim prethodno opisanim etažama za korist Privredne banke Zagreb d.d., Zagreb, Radnička cesta 50, društvo PBZ CARD d.o.o. je dostavilo pismo namjere Privredne banke Zagreb d.d., Zagreb, Radnička cesta 50, br.: FI-289/2022., od 21. rujna 2022. kojim se obvezuje izdati brisovno očitovanje kojim izričito i neopozivo dopušta brisanje predmetnog založnog prava.

Za poslovne prostore koji se koriste za potrebe Dječjeg vrtića „Bajka“ (područnog objekta Kuzminečka 12) društvo Tomting 2010 d.o.o. izradilo je energetska certifikat oznake P_3_2010_550_NZS od 30. 8. 2017. kojim je za iste utvrđen energetska razred B te je za poslovne prostore koji se koriste za potrebe Osnovne škole Alojzija Stepinca u Kuzminečkoj 14 društvo Tomting 2010 d.o.o. izradilo energetska certifikat oznake P_3_2010_540_NZS od 30. 12. 2016. kojim je za iste utvrđen energetska razred B.

Za poslovne prostore koji se koriste za potrebe Dječjeg vrtića „Bajka“ (područnog objekta Kuzminečka 12) ishoda je uporabna dozvola, KLASA: UP/I-361-05/17-01/460, URBROJ: 251-13-22-01/007-4 od 3. 11. 2017. te je za poslovne prostore koji se koriste za potrebe Osnovne škole Alojzija Stepinca u Kuzminečkoj 14 ishoda uporabna dozvola, KLASA: UP/I-361-05/17-01/398, URBROJ: 251-13-22-01/007-17-4 od 4. 9. 2017.

Sukladno članku 4. Ugovora o zakupu objekta na području Gradske četvrti Trešnjevka-jug, za potrebe Dječjeg vrtića „Jarun“ od 5. 5. 2017. (danas Dječjeg vrtića Bajka – područnog objekta Kuzminečka 12), PBZ CARD d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 44 dopisom od 29. 6. 2022. upućenim Gradskom uredu za obrazovanje, sport i mlade ponudilo je Gradu Zagrebu kao zakupniku kupnju poslovnih prostora koji se koriste za potrebe Dječjeg vrtića „Bajka“ – područnog objekta Kuzminečka 12) za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 3.057.000,00 EUR u kunska protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, a koja kupoprodajna cijena će se umanjiti za uplaćene mjesečne iznose zakupnine.

Isto tako sukladno članku 4. Ugovora o zakupu objekta na području Gradske četvrti Trešnjevka-jug, naselje Vrbani III, za potrebe Osnovne škole Alojzija Stepinca u Kuzminečkoj 14 PBZ CARD d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 44 dopisom od 29. 6. 2022. upućenim Gradskom uredu za obrazovanje, sport i mlade ponudilo je Gradu Zagrebu kao zakupniku kupnju poslovnih prostora koji se koriste za potrebe Osnovne škole Alojzija Stepinca za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 4.001.000,00 EUR u kunska protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, a koja kupoprodajna cijena će se umanjiti za uplaćene mjesečne iznose zakupnine.

Predmetne kupoprodajne cijene je PBZ CARD d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 44 iskazao temeljem Procjembenog elaborata koji je izradio stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina Tihomir Orečić, dipl.ing.građ. (TIHOMAR NEKRETNINE d.o.o.) od 17. 5. 2022.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 27. telefonska sjednici održanoj 3. 8. 2022. utvrdilo da prethodno navedeni procjembeni elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15) te je jednoglasnom odlukom donijelo mišljenje da se isti prihvaća.

Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade je dopisom KLASA: 601-01/22-002/300, URBROJ: 251-07-41/009-22-8, od 28. srpnja 2022. inicirao kupnju predmetnih poslovnih prostora, odnosno prihvaćanje ponude društva PBZ CARD d.o.o., za realizaciju čega bi se sredstva osigurala rebalansom Proračuna Grada Zagreba, te je dopisom KLASA: 601-01/22-002/300, URBROJ: 251-07-41/10-22-14, od 22. rujna 2022. dostavilo podatke da je zaključno sa zakupninom za rujna 2022. ukupno uplaćeno 20.324.902,82 kuna, odnosno 2.703.268,52 EUR prema srednjem tečaju HNB na dan 19. rujna 2022. te da su sredstva planirana Izmjenama i dopunama Proračuna Grada Zagreba na teret Razdjela 009. Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade, Glava 0901. Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade.

S obzirom na to da se, u skladu s očitovanjem nadležnog Gradskog ureda za obrazovanje, sport i mlade radi o poslovnim prostorima za koje postoji opravdani interes i potreba Grada Zagreba za kupnju jer se koriste za potrebe Dječjeg vrtića „Bajka“ (područnog objekta Kuzminečka 12) i Osnovne škole Alojzija Stepinca u Kuzminečkoj 14, a za koju kupnju se, u Izmjenama i dopunama Proračuna Grada Zagreba predviđaju osigurati sredstva na teret Razdjela 009. Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade, Glava 0901. Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade, predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donijeti zaključak u predloženom tekstu.

Zaključak se predlaže donijeti po hitnom postupku kako bi se što prije poduzele radnje potrebne za osiguravanje trajnog smještaja djece u poslovne prostore koje koriste Dječji vrtić „Bajka“ i Osnovna škola Alojzija Stepinca.