

OBRAZLOŽENJE

Društvo SOPNICA GRAĐENJE d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 271 (u daljnjem tekstu: Osiguravatelj sredstava), unutar područja UPU-a Gospodarska zona Sesvete – sjever planira izgradnju poslovne građevine TC Sopnica na novoformiranoj k.č.br. 3580/3 k.o. Sesvete Novo, sukladno građevinskoj dozvoli broj 118/2022, KLASA: UP/I-361-03/21-001/1131, URBROJ: 251-10-22-1/048-22-19 od 12.05.2022. (pravomoćna 07.06.2022.) te trgovačko – poslovne građevine TPG Sopnica na novoformiranoj k.č.br. 3590/1 k.o. Sesvete, sukladno građevinskoj dozvoli broj 21/2022, KLASA: UP/I-361-03/21-001/881, URBROJ: 251-10-22-1/029-22-36 od 19.01.2022. (pravomoćna 15.02.2022.).

Sektor za promet, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet izdao je posebne uvjete za poslovnu građevinu TC Sopnica, KLASA: 340-03/20-05/1282, URBROJ: 251-13-42-2/206-20-2 od 24.12.2020. te posebne uvjete za trgovačko-poslovnu građevinu Sopnica, KLASA: 340-03/20-05/1276, URBROJ: 251-13-42-2/206-20-2 od 24.12.2020., u kojima se navodi da građevinske čestice na kojima će se graditi buduće građevine planiraju osigurati pristup na javno prometnu površinu Ulicu 144. brigade Hrvatske Vojske – preko ulica radne oznake: ulica 24 i ulica 5, te je uređenje istih jedan od uvjeta za dobivanje uporabne dozvole.

Osiguravatelj sredstava je, radi pristupa do gore navedenih građevina pismima namjere izrazio spremnost za financiranje rješavanja imovinsko – pravnih odnosa te uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne prometnice "ULICE 5" na novoformiranoj k.č.br. 3592/1 k.o. Sesvete (koja se sastoji od dijelova postojećih k.č.br. 3611, 3612, 3592, 3591/1, 3587/1, 3581, 3582, 3583, 3584, 3585 i 3586/1 sve k.o. Sesvete) te dijela pristupne prometnice "ULICE 24" na postojećoj k.č.br. 3661/1 k.o. Sesvete i na novoformiranoj k.č.br. 3596/2 k.o. Sesvete (kojoj se pridružuju postojeće cijele k.č.br. 3610, 3596/2 i dijelovi postojećih k.č.br. 3599, 3604, 3611, 3612 sve k.o. Sesvete) u sklopu UPU Gospodarska zona Sesvete – sjever, obje s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI, s obzirom da navedeno nije predviđeno Programom građenja komunalne infrastrukture na području Grada Zagreba u 2022. godini.

Ugovorom o darovanju, reg.ug.br. 91/21-II od 19.05.2021., sklopljenim između Grada Zagreba i Osiguravatelja sredstava, Gradu Zagrebu je darovana projektno tehnička dokumentacija potrebna za izgradnju pristupnih prometnica s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI, za "ULICU 5" i dio "ULICE 24" temeljem koje tehničke dokumentacije su ishođene građevinske dozvole broj 36/2022, KLASA: UP/I-361-03/21-001/1004, URBROJ: 251-10-22-4/008-22-20 od 23.3.2022. (pravomoćna 31.03.2022.) za izgradnju "ULICE 5" te građevinska dozvola broj 35/2022, KLASA: UP/I-361-03/21-001/1005, URBROJ: 251-10-22-4/008-22-20 od 23.03.2022. (pravomoćna 31.03.2022.), za izgradnju dijela "ULICE 24".

Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, dopisom Klasa: 940-02/22-001/102, Urbroj: 251-11-12-2/004-22-8 od 17. lipnja 2022. godine, dostavio je očitovanje o vlasničkom statusu zemljišnih čestica u obuhvatu predloženog zahvata.

Osiguravatelj sredstava dostavio je Ugovor o kupoprodaji, sklopljen dana 29.04.2022., između TOKIĆ d.o.o. iz Sesveta, Ulica 144. Brigade hrvatske vojske 1a, kao Prodavatelja i SOPNICA GRAĐENJE d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 271, kao Kupca, kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje dio zk.č.br. 3604 upisane u zk.ul.br. 1069 k.o. Sesvete novo u površini od 43 m², a koja odgovara u površini i položaju k.č.br. 3604 k.o. Sesvete novo.

Članak 167. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) propisuje da troškove ili dio troškova potrebnih za izradu urbanističkog plana uređenja ili za izgradnju komunalne infrastrukture može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba koja s jedinicom lokalne samouprave sklopi ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta.

Članak 36. 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; u daljnjem tekstu Odluka) propisuje da troškove ili dio troškova potrebnih za uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste može snositi osiguravatelj sredstava koji s Gradom sklopi

ugovor o uređenju građevinskog zemljišta, odnosno ugovore o financiranju uređenja građevinskog zemljišta u slučaju kada ta nerazvrstana cesta nije planirana Programom.

Na temelju članka 39. stavka 1. Odluke, gradonačelnik Grada Zagreba donio je 28. listopada 2022. godine Zaključak o prihvatljivosti financiranja rješavanja imovinsko – pravnih odnosa te uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne prometnice "ULICE 5" i dijela pristupne prometnice "ULICE 24" u sklopu UPU Gospodarska zona Sesvete – sjever, obje s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI, KLASA: 360-02/22-06/60, URBROJ: 251-01-02-22-2.

Članak 39. stavak 2. Odluke propisuje da suglasnost za sklapanje ugovora iz članaka 39.a, 40., 42. i 44. Odluke donosi gradonačelnik, odnosno Gradska skupština Grada Zagreba.

Članak 39.a Odluke propisuje da osiguravatelj sredstava čijem zemljištu ili građevini služi nerazvrstana cesta može, uz suglasnost Grada, izgraditi nerazvrstanu cestu i urediti javnu površinu vlastitim sredstvima, kao i cestu koja svojom trasom i kapacitetom premašuje potrebe zemljišta, odnosno građevine osiguravatelja sredstava, ako je ona planirana prostornim planom.

Članak 46. Odluke propisuje da se osiguravatelju sredstava čijem zemljištu ili građevini služi komunalna infrastruktura izgradnja koje nije predviđena programom, a koji s jedinicom lokalne samouprave sklopi ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta u pogledu financiranja objekata i uređaja komunalne infrastrukture, mogu priznati troškovi koje plaća na temelju ugovora o financiranju uređenja iz članaka 40., 42. i 44. Odluke do visine komunalnog doprinosa koji se odnosi na izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture. U slučajevima kada ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta premašuju iznos komunalnog doprinosa koji će biti utvrđen za gradnju građevina kojima služi ta komunalna infrastruktura izgradnja koje nije predviđena Programom, osiguravatelj sredstava će bespovratno financirati razliku troškova.

Sukladno navedenom, Grad Zagreb se obvezuje plaćene troškove rješavanja imovinsko – pravnih odnosa na zemljištu u obuhvatu izgradnje pristupne prometnice "ULICE 5" na novoformiranoj k.č.br. 3592/1 k.o. Sesvete (koja se sastoji od dijelova postojećih k.č.br. 3611, 3612, 3592, 3591/1, 3587/1, 3581, 3582, 3583, 3584, 3585 i 3586/1 sve k.o. Sesvete) te dijela pristupne prometnice "ULICE 24" na postojećoj k.č.br. 3661/1 k.o. Sesvete i na novoformiranoj k.č.br. 3596/2 k.o. Sesvete (kojoj se pridružuju postojeće cijele k.č.br. 3610, 3596/2 i dijelovi postojećih k.č.br. 3599, 3604, 3611, 3612 sve k.o. Sesvete), obje s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI, priznati Osiguravatelju sredstava u iznos komunalnog doprinosa utvrđen rješenjem o komunalnom doprinosu KLASA: UP/I-363-02/22-008/432 URBROJ: 251-10-32-1/029-22-4-MP od 11.04.2022. za izgradnju trgovačko poslovne građevine TPG Sopnica te koji će biti utvrđen rješenjem o komunalnom doprinosu za izgradnju poslovne građevine TC Sopnica (za građevine iz točke II. ovog zaključka). U slučaju da ti troškovi premašuju iznos koji se Osiguravatelju sredstava priznaje u komunalni doprinos, Osiguravatelj sredstava se obvezuje preostali iznos bespovratno financirati.

Osiguravatelj sredstava se obvezuje vlastitim sredstvima u svojstvu investitora izvesti radove izgradnje predmetnih prometnica i vlastitim sredstvima osigurati uslugu koordinatora zaštite na radu, uz bespovratno financiranje troškova usluge stručnog nadzora koji će odabrati Grad Zagreb.

Osiguravatelj sredstava uz pismo namjere dostavio je sljedeću dokumentaciju:

- Za "ULICU 5": Ponudu društva P.G.P. d.o.o., Zagreb, Dubrava 124, temeljem Troškovnika radova – prometne površine, C – 66/2020, od veljače 2021., izrađenog po projektantu Mati Čuriću, dipl.inž.građ. iz društva VIACON d.o.o., Domaslovec (Grad Samobor), Skendrovićev put 32A i Troškovnika uz glavni projekt - elektrotehnički projekt (javna rasvjeta, EKI kabelska kanalizacija), TD broj 40/2021, od srpnja 2021., izrađenog po projektantu Ratku Pileku, mag.ing.el. iz društva PI-ING d.o.o., Virovitica, A.K. Miošića 2, sukladno kojoj trošak izgradnje prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI iznosi 928.045,00 kn odnosno 123.172,74 EUR, bez PDV-a,
- Za "ULICU 24": Ponudu društva P.G.P. d.o.o., Zagreb, Dubrava 124, temeljem Troškovnika radova – prometne površine, C – 68/2020, od veljače 2021., izrađenog po projektantu Mati Čuriću, dipl.inž.građ. iz društva VIACON d.o.o., Domaslovec (Grad Samobor), Skendrovićev put 32A i Troškovnika uz glavni projekt - elektrotehnički projekt (javna rasvjeta, EKI kabelska kanalizacija), TD broj 41/2021, od srpnja 2021., izrađenog po projektantu Ratku Pileku, mag.ing.el. iz društva PI-ING d.o.o., Virovitica, A.K. Miošića 2, sukladno kojoj trošak izgradnje prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI iznosi 883.945,00 kn odnosno 117.319,66 EUR, bez PDV-a.

Sukladno očitovanjima Sektora za ceste i Sektora za građenje komunalne infrastrukture i održavanje javnoprometnih površina, javnih objekata i javne rasvjete Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, KLASA: 340-02/22-001/11, URBROJ: 251-10-92-2/211-22-12 od 17. listopada 2022., KLASA: 350-07/22-003/333, URBROJ: 251-10-51-2/003-22- od 19. listopada 2022. te KLASA: 350-06/22-003/5, URBROJ: 251-10-50/012-22-2 od 03. ožujka 2022.:

- troškovi stručnog nadzora nad izgradnjom pristupnih prometnica s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI procijenjeni su na iznos od 59.700,00 kn odnosno 7.923,55 EUR, bez PDV-a,
- komunalni doprinos za izgradnju poslovne građevine TC Sopnica procijenjen je na iznos od 3.757.372,08 kn odnosno 498.688,97 EUR.

Odsjek za komunalni doprinos i naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, donio je rješenje, Klasa: UP/I-363-02/22-008/432, Urbroj: 251-10-32-1/029-22-4-MP od 11. travnja 2022., kojim se utvrđuje komunalni doprinos za izgradnju trgovačko – poslovne građevine na novooblikovanoj k.č.br. 3590/1 k.o. Sesvete (od k.č.br. 3591/2, 3590/1, 3593/1, 3594/1, 3595/1, 3588/1 te dijelova k.č.br. 3581, 3582, 3583, 3584, 3585, 3586/1, 3587/1, 3589/1 sve k.o. Sesvete) na iznos od 1.259.240,47 kn odnosno 167.129,93 EUR (iznos s popustom od 10%), za koji je Osiguravatelj sredstava dostavio dokaz o uplati.

Prema procjembenim elaboratima tržišne vrijednosti nekretnina, izrađenim od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ivanu Čeviću iz Sesveta, Kašinski odvojak 15, u ožujku 2021. godine, prihvaćenim od Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba, vrijednosti zemljišta potrebnih za izgradnju prometnica "ULICE 5" na novoformiranoj k.č.br. 3592/1 k.o. Sesvete te dijela "ULICE 24" na postojećoj k.č.br. 3661/1 i na novoformiranoj k.č.br. 3596/2 sve k.o. Sesvete iznosi 1.592.600,00 kn odnosno 211.374,35 EUR.

Svi naprijed izraženi iznosi u eurima izračunati su na temelju fiksnog tečaja konverzije 7,53450 kn.

Slijedom iznesenog, gradonačelnik Grada Zagreba predlaže Gradskoj skupštini Grada Zagreba da razmotri Prijedlog zaključka i donese Zaključak o davanju suglasnosti za sklapanje ugovora o financiranju rješavanja imovinsko – pravnih odnosa te ugovora o uređenju građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne prometnice "ULICE 5" i dijela pristupne prometnice "ULICE 24" u sklopu UPU Gospodarska zona Sesvete – sjever, obje s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI, kao u predloženom tekstu.