

OBRAZLOŽENJE

Društvo PROJEKT SREDIŠĆE d.o.o. iz Zagreba, Ulica Ede Murtića 2B (u daljnjem tekstu: Osiguravatelj sredstava), unutar područja UPU-a "Središće zapad" planira izgradnju poslovno-stambene građevine na k.č.br. 374/1 k.o. Zaprudski otok.

Sektor za promet, Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet izdao je posebne uvjete za poslovno-stambenu građevinu na k.č.br. 374/1 k.o. Zaprudski otok, KLASA: 340-02/22-04/506, URBROJ: 251-10-42-1/003-22-2 od 25.05.2022., u kojima se navodi da je izvođenje prometnice uz sjevernu stranu novoplaniranog objekta jedan od uvjeta za uporabnu dozvolu predmetnog objekta.

Osiguravatelj sredstava je, radi pristupa do gore navedene građevine pismom namjere izrazio spremnost za financiranje rješavanja imovinsko – pravnih odnosa te uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju 1. faze produžetka Ulice Vojina Bakića s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, EKI i krajobraznim uređenjem na k.č.br. 363, 366/1, 367, 365, 368, 369, 371 i 372; sve k.o. Zaprudski otok, u sklopu UPU-a "Središće - zapad", budući da navedeno nije predviđeno Programom građenja komunalne infrastrukture na području Grada Zagreba u 2023. godini.

Ugovorom o darovanju, reg.ug.br. 64/22-II od 07. srpnja 2022. godine, sklopljenim između Grada Zagreba i Osiguravatelja sredstava, Gradu Zagrebu je darovana projektno tehnička dokumentacija potrebna za izgradnju predmetne pristupne prometnice, temeljem koje dokumentacije je izdana lokacijska dozvola, KLASA: UP/I-350-05/22-001/125, URBROJ: 251-10-21-3/019-22-14 od 06.09.2022., za izgradnju produžetka Ulice Vojina Bakića s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i vodovima elektroničke kableske infrastrukture (EKI), na k.č.br. 369, 367, 366/1, 363, 371 i dijelovima k.č.br. 354/1, 353/1, 352/1, 351/1, 374/2, 358/1, 372, 368 i 365, sve k.o. Zaprudski otok.

Navedenom lokacijskom dozvolom određena je Faza I. izgradnje dijela planirane prometnice od km 0+028,40 do km 0+096,47, sa svom komunalnom infrastrukturom predviđenom na tom dijelu.

Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, dopisom KLASA: 944-01/22-001/908, URBROJ: 251-11-12-2/004-22-4 od 07. rujna 2022. godine, dostavio je očitovanje o vlasničkom statusu zemljišnih čestica u obuhvatu predloženog zahvata.

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 dana 13. veljače 2023. godine Zaključak o prihvatljivosti financiranja rješavanja imovinsko – pravnih odnosa te uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju 1. faze produžetka Ulice Vojina Bakića, s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, EKI i krajobraznim uređenjem, u sklopu UPU-a "Središće - zapad", KLASA: 360-02/22-06/59, URBROJ: 251-01-12-23-2.

Članak 39. stavak 2. Odluke propisuje da suglasnost za sklapanje ugovora iz članka 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 u obuhvatu izgradnje 1. faze produžetka Ulice Vojina Bakića s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, EKI i krajobraznim uređenjem, na k.č.br. 369, 367, 366/1, 363, 371 i dijelovima k.č.br. 372, 368 i 365; sve k.o. Zaprudski otok, u sklopu UPU-a "Središće - zapad" priznati Osiguravatelju sredstava u iznos komunalnog doprinosa koji će biti utvrđen rješenjem o komunalnom doprinosu za izgradnju poslovno-stambene 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 predmetne prometnice uz bespovratno financiranje troškova usluge stručnog nadzora koji će odabrati Grad Zagreb.

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: 350-06/22-003/13, URBROJ: 251-10-91-2/004-22-2 od 28. srpnja 2022. i URBROJ: 251-10-91-2/004-22-3 od 13. rujna 2022., KLASA: 350-07/22-003/251, URBROJ: 251-10-51-2/003-22- od 17. kolovoza 2022. te KLASA: 350-06/22-003/11, URBROJ: 251-10-50/012-22-2 od 25. srpnja 2022.:

- troškovi izgradnje pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, EKI i krajobraznim uređenjem procijenjeni su na iznos od 185.811,93 EUR odnosno 1.400.000,00 kn, bez PDV-a,
- troškovi stručnog nadzora nad predmetnom izgradnjom te troškovi usluge koordinatora zaštite na radu procijenjeni su na iznos od 11.945,05 EUR odnosno 90.000,00 kn, bez PDV-a,
- komunalni doprinos za izgradnju poslovno-stambene građevine na k.č.br. 374/1 k.o. Zaprudski otok procijenjen je na iznos od 2.138.448,74 EUR odnosno 16.112.142,00 kn.

Vrijednost zemljišta oznake z.k.č. 368 k.o. Zaprudski otok, u vlasništvu društva PROJEKT SREDIŠĆE d.o.o., potrebnog za izgradnju pristupne prometnice, iznosi 434.247,43 EUR odnosno 3.271.837,28 kn, prema procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnina za zemljište oznake z.k.č.br. 363, 366/1, 367, 365, 368, 369, 371 i 372; sve k.o. Zaprudski otok., oznake: PE - 02 - 06 - 2022, izrađenom od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ante Leko, dipl.ing.građ., ADL struktura d.o.o. iz Zagreba, Vrbik 20, u lipnju 2022.

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 1. faze produžetka Ulice Vojina Bakića s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, EKI i krajobraznim uređenjem, u sklopu UPU-a "Središće - zapad", kao u predloženom tekstu.