

OBRAZLOŽENJE

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, podneskom, KLASA: 350-06/19-06/107, URBROJ: 251-13-92/002-19- od 27. studenog 2019., izdao je pisani prijedlog za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama koje ulaze u obuhvat rekonstrukcije dijela Sarajevske ulice u Zagrebu s komunalnom infrastrukturom i tramvajskom prugom od Avenije Dubrovnik do Ranžirnog kolodvora.

U svrhu rekonstrukcije dijela Sarajevske ulice u Zagrebu s komunalnom infrastrukturom i tramvajskom prugom od Avenije Dubrovnik do Ranžirnog kolodvora, Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, izdao je lokacijsku dozvolu, KLASA: UP/I-350-05/2017-001/230, URBROJ: 251-13-21-1/002-18-3 od 15. siječnja 2018., temeljem koje je izrađen i potvrđen parcelacijski elaborat RN 22/2019 k.o. Jakuševac i RN 42/2019 k.o. Zaprudski otok.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet izdao je Rješenje KLASA: UP/I-350-05/20-001/17, URBROJ: 251-13-21-1/002-20-2 od 20.03.2020. kojim produžuje važenje lokacijske dozvole do 17.02.2022., KLASA: UP/I-350-05/2017-001/230, URBROJ: 251-13-21-1/002-18-3 od 15. siječnja 2018. te je prije isteka valjanosti navedene lokacijske dozvole podnesen prijedlog za potpuno izvlaštenje za više nekretnina koje ulaze u navedeni obuhvat zbog čega je navedena lokacijska dozvola i dalje na snazi sukladno članku 150. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

Prema parcelacijskom elaboratu RN 22/2019 k.o. Jakuševac i RN 42/2019 k.o. Zaprudski otok, u obuhvat predmetne izgradnje ulazi i nekretnina označena kao:

- z.k.č. 27, površine 1231 m², upisana u zk.ul. 652 k.o. Jakuševac kao vlasništvo Juraja Protulipca, OIB: 70221885209, iz Zagreba, Ulica Brune Bušića 3, u 1/3 dijela, Marije Protulipac, OIB: 26460889857, iz Zagreba, Hrelićka ulica 80, u 1/3 dijela i Stjepana Protulipca, OIB: 40195924010, iz Zagreba, Bukovačka cesta 179, u 1/3 dijela (a stvarno vlasništvo i korisništvo Snježane Protulipac, OIB: 19458067420 i Jadranke Protulipac Papić, OIB: 98508055593, obje iz Zagreba, Bukovačka cesta 179, svaka u 1/6 dijela).

Stjepan Protulipac, OIB: 40195924010, iz Zagreba, Bukovačka cesta 179, suvlasnik navedene nekretnine u 1/3 dijela je umro i temeljem Rješenja o nasljeđivanju posl.br. O-864/2021, UPP-OS-18/2021 od 23. travnja 2021. njegovim nasljednicama su proglašene njegove kćeri Snježana Protulipac, OIB: 19458067420 i Jadranka Protulipac Papić, OIB: 98508055593, obje iz Zagreba, Bukovačka cesta 179.

Nekretnina označena kao z.k.č. 27 k.o. Jakuševac u katastru odgovara k.č. 106, Zagreb, Sarajevska cesta br. 9, kuća površine 136 m², dvorište površine 500 m², oranica površine 595 m², ukupne površine 1231 m², upisana u posjedovni list 356 k.o. Jakuševac kao korisništvo vlasništvo Juraja Protulipca, OIB: 70221885209, iz Zagreba, Ulica Brune Bušića 3, u 1/3 dijela, Marije Protulipac, OIB: 26460889857, iz Zagreba, Hrelićka ulica 80, u 1/3 dijela i Stjepana Protulipca, OIB: 40195924010, iz Zagreba, Bukovačka cesta 179, u 1/3 dijela.

Građevina koja se nalazi na k.č. 106 k.o. Jakuševac (u zemljišnim knjigama odgovara z.k.č. 27 k.o. Jakuševac) građena je prije 15. veljače 1968. i za navedenu građevinu je izdano Odobrenje za gradnju Narodnog odbora Općine Remetinec, Odjela za komunalne i stambene poslove broj: 05-3693/1-1961. od 28. kolovoza 1961.

Sukladno Zakonu o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine 74/14, 69/17 i 98/19) i Odluci o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15-pročišćeni tekst, 25/15 i 5/18) pokrenut je postupak osiguranja dokaza vještačenjem za potpuno izvlaštenje gore navedene nekretnine.

Sanja Loina Matančević, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina izradila je procjembeni elaborat u rujnu 2020., dopunu procjembenog elaborata u rujnu 2021. i 2. dopunu procjembenog elaborata 28. rujna 2022. te je istima utvrđena tržišna vrijednost nekretnine označene kao z.k.č. 27 k.o. Jakuševac, površine 1231 m², u iznosu od ukupno 4.050.000,00 kuna. Procjeniteljsko povjerenstvo je na 42. sjednici, održanoj 8. prosinca 2022. prihvatilo 2. dopunu procjembenog elaborata koja je izrađena 28. rujna 2022.

Procjembeni elaborat iz rujna 2020. nije prihvaćen na 4. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva održanoj 29. siječnja 2021. iz razloga što se navodi kako je prilikom izrade Elaborata pogrešno utvrđena kakvoća procjenjivanog

zemljišta, a prilikom procjene građevine troškovnom metodom nije primijenjen koeficijent za prilagodbu. Stalna sudska vještakinja Sanja Loina Matančević, dipl.ing.arh., na navedene prigovore se očitovala kako je u procjembenom elaboratu omaškom utvrđena kriva namjena (stambena namjena - niska izgradnja umjesto stambena namjena - visoka izgradnja) na dan kakvoće, naime prema kartografskom prikazu GUP-a iz 1971. predmetna čestica većim se dijelom nalazi unutar većeg područja mješovite namjene (oznaka 1) dok se manjim dijelom nalazi unutar planirane prometnice te je suglasna s mišljenjem Povjerenstva te će predmetnu česticu svrstati u zemljište I. kategorije unutar namjene stanovanje - visoka izgradnja (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina Narodne novine 105/15). U odnosu na navode kako je u procjembenom elaboratu utvrđena troškovna vrijednost nekretnine budući da nije izveden koeficijent za prilagodbu, navodi kako je suglasna s istim te je za izračun koeficijenta prilagodbe izabrana poredbena metoda, dok su podaci uporabljeni u odabranoj metodologiji preuzeti iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz istog cjenovnog bloka kao i predmetna nekretnina, a koji je izdao Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, Službe za vrednovanje nekretnina KLASA: 940-01/21-030/642 od 27.07.2021. Navedene primjedbe je ispravila u dopuni elaborata iz rujna 2021.

Navedena dopuna elaborata iz rujna 2021. nije prihvaćena na 49. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva održanoj 11. studenog 2021. iz razloga što Procjeniteljsko povjerenstvo navodi kako je potrebno izvršiti dopunu elaborata iz rujna 2021. na način da se uzme u obzir utjecaj neobične okolnosti na predmetnoj čestici (površina predmetne čestice znatno je veća u odnosu na poredbene) te izračuna koeficijent iskoristivosti iste budući da se na dan kakvoće, prema kartografskom prikazu GUP-a iz 1971. predmetna čestica većim dijelom nalazi unutar većeg područja mješovite namjene – visoka izgradnja (oznaka 1) dok se manjim dijelom nalazi unutar planirane prometnice. Navedene primjedbe ispravljene su u 2. dopuni elaborata iz rujna 2022. Navedena 2. dopuna elaborata od 28. rujna 2022. prihvaćena je na 42. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva održanoj 8. prosinca 2022. te je utvrđena tržišna vrijednost nekretnine označene kao z.k.č. 27 k.o. Jakuševac, površine 1231 m², u iznosu od ukupno 4.050.000,00 kuna.

Nalazom i mišljenjem od 10. kolovoza 2020. izrađenom od strane Snježane Martini, dipl.ing.agr, stalne sudske vještakinje za poljoprivredu i procjenu poljoprivrednog zemljišta utvrđeno je da na nekretnini označenoj kao z.k.č. 27 k.o. Jakuševac, površine 1231 m², ima biljnih nasada čija tržišna vrijednost iznosi ukupno 34.251,50 kuna.

U zemljišnim knjigama i katastru proveden je parcelacijski elaborat RN 22/2019 k.o. Jakuševac i RN 42/2019 k.o. Zaprudski otok te je uslijed njegove provedbe došlo do promjene k.o. (katastarske općine) te je zemljište označeno kao z.k.č. 27 k.o. Jakuševac, površine 1231 m², brisano iz k.o. Jakuševac i istovremeno upisano u k.o. Zaprudski otok i to kao z.k.č. 2535, površine 1231 m², upisana u zk.ul. 21090 k.o. Zaprudski otok kao vlasništvo Juraja Protulipca, OIB: 70221885209, iz Zagreba, Ulica Brune Bušića 3, u 2/6 dijela, Marije Protulipac, OIB: 26460889857, iz Zagreba, Hrelićka ulica 80, u 2/6 dijela, Snježane Protulipac, OIB: 19458067420, iz Zagreba, Bukovačka cesta 179, u 1/6 dijela i Jadranke Protulipac Papić, OIB: 98508055593, iz Zagreba, Bukovačka cesta 179, u 1/6 dijela (u katastru odgovara k.č. 2535 k.o. Zaprudski otok).

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet se dopisom, KLASA: 350-06/19-06/107, URBROJ: 251-10-92-1/113-22-231 od 29. prosinca 2022. očitovao da su sredstva za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama potrebnim za rekonstrukciju dijela Sarajevske ulice planirana Programom građenja komunalne infrastrukture na području Grada Zagreba u 2023.

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet je izjavom od 15. prosinca 2022. potvrdio da su u Proračunu Grada Zagreba za 2023. godinu osigurana sredstva za kupnju nekretnine označene kao z.k.č. 2535 k.o. Zaprudski otok, površine 1231 m², (prije označena kao z.k.č. 27 k.o. Jakuševac, površine 1231 m²) za kupoprodajnu cijenu u ukupnom iznosu od 542.073,33 eura, odnosno 4.084.251,50 kuna (fiksni tečaj konverzije 7,53450) i da za donošenje zaključka o kupnji nije potrebno priložiti obrazac IPFU.

Gradski ured za financije i javnu nabavu podneskom KLASA: 415-01/22-010/635, URBROJ: 251-05-12/1-22-2 od 22. prosinca 2022. i Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, Odjel za financijske poslove, podneskom KLASA: 401-02/22-001/85, URBROJ: 251-11-03/001-22-65 od 16. prosinca 2022. utvrdili su da vlasnici predmetne nekretnine imaju podmirene financijske obveze prema Gradu Zagrebu.

Vlasnici predmetne nekretnine su izjavama na zapisnik od 9. siječnja 2023. izjavili da su suglasni s 2. dopunom procjembenog elaborata koja je izrađena 28. rujna 2022. od strane Sanje Loine Matančević, dipl.ing.arh., stalne

sudske vještakinje za graditeljstvo i procjenu, i nalazom i mišljenjem od 10. kolovoza 2020. izrađenim od strane Snježane Martini, dipl.ing.agr, stalnog sudskog vještaka za poljoprivredu, šumarstvo i procjenu poljoprivrednog zemljišta i da sukladno Zakonu o provedbi Opće Uredbe o zaštiti podataka daju privolu da se njihovi osobni podaci koriste u svrhu u koju su prikupljeni.

Slijedom navedenog, kako bi Grad Zagreb stekao nekretninu koja ulazi u obuhvat rekonstrukcije dijela Sarajevske ulice u Zagrebu s komunalnom infrastrukturom i tramvajskom prugom od Avenije Dubrovnik do Ranžirnog kolodvora, predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donijeti zaključak u predloženom tekstu.