

OBRAZLOŽENJE

Društvo BAUMIT d.o.o. iz Zagreba, Vučak 34, iskazalo je interes za raspisivanjem javnog natječaja za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba radi formiranja nove građevne čestice označene kao z.k.č.br. 555/3 k.o. Stenjevec, površine 2856 m², sukladno lokacijskoj dozvoli Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, KLASA: UP/I-350-05/20-001/26, URBROJ: 251-13-21-2/008-20-13 od 21.7.2020., koja je pravomoćna 26. 8. 2020., a čije važenje je produženo rješenjem o produženju važenja lokacijske dozvole, KLASA: UP/I-350-05/22-01/241, URBROJ: 251-10-21-2/08-22-3 od 30.8.2022., koje je pravomoćno 22.9.2022., za izgradnju skladišne građevine na dijelu k.č.br. 1681/1 k.o. Podused, Zagreb, Vučak bb i geodetskom elaboratu RN-75/2020 k.o. Podsused izrađenom sukladno istoj.

Prijavnim listom br. 1 za katastar geodetskog projekta RN-75/2020 k.o. Podsused od dijela k.č.br. 1681/1 k.o. Podsused, površine 3550 m², formirana je nova građevna čestica označena kao k.č.br. 1681/1 k.o. Podsused, površine 2856 m².

Prijavnim listom br. 1 za zemljišnu knjigu RN-75/2020 k.o. Podsused od dijela z.k.č.br. 555 k.o. Stenjevec, površine 553 čhv formirana je nova z.k.č.br. 555/3 k.o. Podsused, površine 1886 m² te od dijela z.k.č.br. 804/1 k.o. Podsused, površine 10851 m² nova z.k.č.br. 804/49 k.o. Stenjevec, površine 970 m².

Prijavni listovi br. 1 za katastar i zemljišnu knjigu geodetskog projekta RN-75/2020 k.o. Podsused provedeni su u katastarskom operatu i u zemljišnoj knjizi Općinskog građanskog suda u Zagrebu te je, obzirom da je z.k.č.br. 804/49 k.o. Stenjevec, površine 970 m², bila uknjižena kao javno dobro u općoj uporabi, sukladno Zaključku o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi, KLASA: 021-05/21-001/368, URBROJ: 251-01-03-21-5 (Službeni glasnik Grada Zagreba 24/21) koji je Gradska skupština Grada Zagreba donijela na 4. sjednici, 30.9.2021., ukinut status javnog dobra u općoj uporabi na nekretnini označenoj kao z.k.č.br. 804/49, Vučak, pašnjak, površine 970 m², tada upisanoj u z.k.ul. 5257 k.o. Stenjevec kao javno dobro, radi formiranja nove građevne čestice označene kao z.k.č.br. 555/3 k.o. Stenjevec, površine 2856 m², sukladno lokacijskoj dozvoli Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, KLASA: UP/I-350-05/20-001/26, URBROJ: 251-13-21-2/008-20-13 od 21.7.2020., koja je pravomoćna 26. 8. 2020., za izgradnju skladišne građevine na dijelu k.č.br. 1681/1 k.o. Podsused, Vučak bb i prijavnom listu br. 2 za zemljišnu knjigu geodetskog elaborata RN-75/2020 k.o. Podsused, u zemljišnoj knjizi Općinskog građanskog suda u Zagrebu brisan status javnog dobra na predmetnoj nekretnini i uknjiženo pravo vlasništva Grada Zagreba sukladno čemu je z.k.č.br. 804/49 upisana u z.k.ul. 37253 k.o. Stenjevec kao oranica, površine 970 m² u vlasništvu Grada Zagreba.

Prijavnim listom br. 2 za zemljišnu knjigu geodetskog elaborata RN-75/2020 k.o. Podsused od prijavnim listom br. 1 za zemljišnu knjigu navedenog geodetskog elaborata formiranih z.k.č.br. 555/3 k.o. Stenjevec, površine 1886 m² i z.k.č.br. 804/49 k.o. Stenjevec, površine 970 m², formira se nova građevna čestica označena kao z.k.č.br. 555/3 k.o. Stenjevec, identična nekretnini u katastarskom operatu označenoj kao k.č.br. 1681/1 k.o. Podsused, površine 2856 m², formiranoj prijavnim listom br. 1 za katastar geodetskog elaborata RN-75/2020 k.o. Podsused.

K.č.br. 1681/1, Vučak, pašnjak, površine 2856 m², upisana je u posjedovni list 1494 k.o. Podsused kao korisništvo Grada Zagreba.

Z.k.č.br. 555/3, Vučak, površine 1886 m², upisana je u z.k.ul. 37191 k.o. Stenjevec kao vlasništvo društva BAUMIT d.o.o. iz Zagreba, Vučak 34, dok je z.k.č.br. 804/49, Vučak, pašnjak 970 m², upisana u z.k.ul. 37253 k.o. Stenjevec kao vlasništvo Grada Zagreba.

U postupku izdavanja prednje navedene lokacijske dozvole Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada očitovao se dopisom, KLASA: 350-05/20-02/74, URBROJ: 251-05-41/004-20-2 od 23. 4. 2020. da zemljište od kojeg se predlaže formirati nova građevna čestica, a koje se sukladno 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) te pripadajućim kartografskim prikazima nalazi u zoni gospodarske namjene (G), gdje se primjenjuje urbano pravilo (2.10) Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene, nije strategijski interes Grada Zagreba.

Vijeće Gradske četvrti Podsused – Vrapče Zaključkom, KLASA: 024-08/22-02/137, URBROJ: 251-13-11-13-22-16, donesenim na 11. sjednici, održanoj 21.4.2022., iskazalo je suglasnost s prijedlogom za prodaju zemljišta označenog kao k.č.br. 1681/1 k.o. Podsused, odnosno z.k.č.br. 804/49 k.o. Stenjevec.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ing ekspert d.o.o. iz Zagreba, Škrčeva 39, izradio je 7.2.2022. Procjembeni elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina, Broj: 65/1220/2021, kojim je tržišna vrijednost nekretnine označene kao z.k.č.br. 804/49, k.o. Stenjevec, površine 970 m², utvrđena u iznosu od 146.266,30 eura (150,79 eur/m²), odnosno 1.100.000,00 kuna (fiksni tečaj konverzije 7,53450) koji Procjeniteljsko povjerenstvo na 18. sjednici, održanoj 26.5.2022. nije prihvatilo smatrajući da su tržišne cijene na navedenoj lokaciji znatno više te je predložilo sudskom vještaku da ponovno zatraži izvadak iz ZKC-a na način da se proširi obuhvat i namjena K1 i K2, a koje je moguće realizirati u namjeni G. Sukladno navedenom, izrađena je dopuna navedenog Procjembenog elaborata od 23.8.2022., za koji je Procjeniteljsko povjerenstvo na 35. sjednici, održanoj 13.10.2022., utvrdilo da je izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15), a prema kojem tržišna vrijednost nekretnine označene kao z.k.č.br. 804/49, k.o. Stenjevec, površine 970 m², iznosi ukupno 212.356,50 eura, odnosno 1.600.000,00 kuna, odnosno 1652,80 kn/m² (220,08 eur/m²) (fiksni tečaj konverzije 7,53450).

Člankom 391. stavkom 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 i 94/17) propisano je 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.

Člankom 41. točkom 5. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18, 23/18, 3/20, 11/21-pročišćeni tekst i 16/22) propisano je da Gradska skupština odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom Grada Zagreba koje ukupna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom Grada Zagreba, odnosno koje je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000,00 (jedan milijun) kuna.

Člankom 54. stavkom 3. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13 i 16/14, 26/14, 2/15, 5/15-pročišćeni tekst, 25/15 i 5/18) propisano je da o raspisivanju i načinu provođenja javnog natječaja odlučuje nadležno tijelo.