

OBRAZLOŽENJE

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, podneskom, KLASA: 360-02/21-006/9, URBROJ: 251-13-11-1/010-21 od 21. ožujka 2022. podnio je zahtjev za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa radi izgradnje pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom, na k.č. 4917/1 k.o. Dubrava, unutar područja UPU-a Dubrava - Centar.

Temeljem dostavljene i prikupljene dokumentacije utvrđeno je sljedeće:

- da je Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, za gradnju pristupne prometnice na području UPU Dubrava-Centar, od Dankovečke ulice prema zapadu, na k.č. 4917/1 k.o. Dubrava, izdao Lokacijsku dozvolu, KLASA: UP/I-350-05/21-001/189, URBROJ: 251-13-21-1/002-21-2 od 13. svibnja 2021. (pravomoćna 25. svibnja 2021.) i Građevinsku dozvolu, KLASA: UP/I-361-03/21-001/849, URBROJ: 251-13-22-1/036-21-19 od 22. prosinca 2021.,
- da je na temelju citirane lokacijske dozvole izrađen i od nadležnih tijela potvrđen geodetski elaborat RN 58/2021 k.o. Dubrava,
- da u obuhvat predmetne izgradnje ulazi z.k.č. 2999/2, upisana u zk.ul. 11066, Dankovečka ulica, gospodarsko dvorište površine 1096 m², gospodarsko dvorište površine 789 m², nadstrešnica površine 98 m², gospodarska zgrada površine 79 m², gospodarska zgrada 60 m², ukupne površine 2122 m², vlasništvo društva Ultima nekretnine d.o.o. iz Zagreba, Ulica Karla Metikoša 2B, formirana Prijavnim listom za zemljišnu knjigu geodetskog elaborata RN 58/2021 k.o. Dubrava od z.k.č. 2988/13, z.k.č. 2988/21, z.k.č. 2993/2, z.k.č. 2993/9, z.k.č. 2998/6 i z.k.č. 2999/2, sve k.o. Granešina,
- da prema stanju u katastru odgovara k.č. 4917/1 k.o. Dubrava, upisana u PL 12533 k.o. Dubrava, korisnik Hortikultura d.d. iz Zagreba, Dankovečka ulica 3,
- da je uvidom u povijesni zk. uložak broj 110661 k.o. Granešina, vidljivo da je pod brojem Z-7972/2021 uknjiženo pravo vlasništva temeljem ugovora o kupoprodaji od 08.02.2020. i tabularne izjave od 08.02.2022., za korist društva Ultima Nekretnine d.o.o. Ulica Karla Metikoša 2B (ranije društvo Hortikultura d.d. iz Zagreba, Dankovečka ulica 3),
- da je Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, dostavio procjembeni elaborat iz veljače 2021. koji je izradilo društvo Ing. ekspert d.o.o. iz Zagreba, Škrčeva 39, za koje je Procjeniteljsko povjerenstvo na 50. sjednici održanoj 17. studenoga 2021., utvrdilo da je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15),
- da tržišna vrijednost predmetne z.k.č. 2999/2, površine 2122 m², k.o. Granešina, iznosi 351.715,44 eura odnosno 2.650.000,00 kuna (fiksni tečaj konverzije 7,53450 kuna),
- da su Grad Zagreb i društvo Ultima nekretnine d.o.o. iz Zagreba, kao osiguravatelj sredstava, sklopili Ugovor o financiranju rješavanja imovinsko-pravnih odnosa za uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom, na k.č. 4917/1 k.o. Dubrava, unutar područja UPU-a Dubrava-Centar, reg. br. 130/21-II od 25. studenoga 2021. i Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom, na k.č. 4917/1 k.o. Dubrava, unutar područja UPU-a Dubrava-Centar reg. br. 129/19-II od 25. studenoga 2021., 1. kolovoza 2019., a kojim ugovorima je utvrđeno da društvo Ultima nekretnine d.o.o. planira izgradnju samostojećeg stambeno-poslovnog objekta na k.č. 4917/9 k.o. Dubrava, unutar područja UPU-a Dubrava-Centar,
- da se navedenim ugovorima društvo Ultima nekretnine d.o.o., obvezalo financirati troškove rješavanja imovinsko-pravnih odnosa radi formiranja parcele prometnice i troškove uređenja građevinskog zemljišta potrebnog za izgradnju prometnice, a Grad Zagreb se obvezao plaćene troškove uređenja prometnice i vrijednost građevinskog zemljišta priznati osiguravatelju sredstava u iznos komunalnog doprinosa koji će biti utvrđen rješenjem o komunalnom doprinosu za izgradnju samostojećeg stambeno-poslovnog objekta na k.č. 4917/9 k.o. Dubrava;
- da je člankom 4. Ugovora o financiranju rješavanja imovinsko-pravnih odnosa za uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom, na k.č. 4917/1 k.o. Dubrava, reg. br. 130/21-II od 25. studenoga 2021., propisano da će Grad Zagreb plaćene troškove rješavanja imovinsko-pravnih odnosa odnosno plaćene troškove vrijednosti građevinskog zemljišta, priznati osiguravatelju sredstava u iznos komunalnog doprinosa koji će biti utvrđen rješenjem o komunalnom doprinosu za izgradnju građevine iz čl. 2. istog ugovora do visine komunalnog doprinosa koji se odnosi na izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, a u slučajevima kada ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta premašuju iznos komunalnog doprinosa koji će biti utvrđen za gradnju građevine kojoj služi ta komunalna infrastruktura izgradnja koje nije predviđena Programom,

osiguravatelj sredstava će bespovratno financirati razliku troškova, sve sukladno čl. 46. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15 - pročišćeni tekst, 25/15, 5/18);

- da je Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, dostavio izračun komunalnog doprinosa od 10. ožujka 2021., prema kojem se planirana stambeno poslovna građevina nalazi u II. zoni komunalnog doprinosa (108,00 kn/m³ za ukupno 38.425,00 m³), odnosno komunalni doprinos obračunat je u ukupnom iznosu od 550.786,38 eura odnosno 4.149.900,00 kuna (fiksni tečaj konverzije 7,53450),

- da će se konačni iznos komunalnog doprinosa za izgradnju stambeno poslovne građevine na k.č. 4917/9 k.o. Dubrava, koje društvo Ultima nekretnine d.o.o. planira izgraditi, utvrditi pravomoćnim rješenjem kojeg će izdati Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet,

- da je dopisom Klasa: 415-01/22-010/431 od 14. rujna 2022., Gradski ured za financije i javnu nabavu dostavio očitovanje da su uvidom u evidencije potraživanja koja vode gradska upravna tijela, utvrdili da društvo Ultima nekretnine d.o.o. nema nepodmirene financijske obveze prema Gradu Zagrebu,

- da je na zapisnik sastavljen dana 19. rujna 2022., direktor društva Ultima nekretnine d.o.o. Kristijan Matić iz Zagreba, Ulica Karla Metikoša 2B, u svezi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu u obuhvatu izgradnje pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom, na k.č. 4917/1 k.o. Dubrava, unutar područja UPU-a Dubrava-Centar, izjavio da pristaje na sklapanje ugovora s Gradom Zagrebom po kupoprodajnoj cijeni utvrđenoj procjembenim elaboratom iz veljače 2021. koji je izradilo društvo Ing. ekspert d.o.o. iz Zagreba, Škrčeva 39;

- da je Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, radi ishoda zaključka o kupnji predmetnih nekretnina, dostavio ispunjene i potpisane obrasce o procjeni fiskalnog učinka (IPFU obrasci) s potpisanim pozitivnim mišljenjem Gradskog ureda za financije, od 30. studenoga 2022.

Slijedom utvrđenih činjenica, u skladu sa člankom 46. i člankom 117. stavkom 4. 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), predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donošenje priloženog Zaključka.