

OBRAZLOŽENJE

Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade je dopisom KLASA: 602-02/20-001/1199, URBROJ: 251-07-41/002-22-15, od 10. veljače 2023. dostavio pisani prijedlog za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa vezano za izgrađeni objekt OŠ Jelkovec, na z.k.č. 3661/98, površine 13507 m², upisana u zk.ul. 48 k.o. Sesvete Novo.

Na nekretnini oznake k.č. 3661/98 k.o. Sesvete Novo, je izgrađena osnovna škola Jelkovec sa sportskom dvoranom, Sesvete ul. Dragana Plamenca 1, temeljem Građevinske dozvole KLASA: UP/I-361-03/2006-01/973, URBROJ: 251-13-22/104-2008-21 od 26.03.2008. izdane od Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo komunalne poslove i promet, Potvrde izmjene i dopune glavnog projekta KLASA: UP/I-361-03/09-01/79, URBROJ: 251-13-22/119-09-03 od 05.06.2009., te je za istu zgradu izdana Uporabna dozvola KLASA: UP/I-361-05/09-01/108, URBROJ.:251-13-22/119-09-8 od 02. srpnja 2009, od strane naprijed navedenog gradskog ureda.

Grad Zagreb, kao zakupnik i društvo Zagrebački holding d.o.o., kao zakupodavac sklopili su Ugovor o zakupu poslovnog objekta za potrebe Osnovne škole Jelkovec u naselju Sopnica – Jelkovec u Sesvetama broj: D-99/2009., KLASA: 602-02/09-01/249, URBROJ: 251-10-52-09-9, kojim je Zagrebački holding d.o.o. kao zakupodavac dao, a Grad Zagreb kao zakupnik primio u zakup poslovni objekt – Osnovnu školu sa sportskom dvoranom na lokaciji Sopnica – Jelkovec u Sesvetama, Ul. Dragana Plamenca 1, izgrađenu na k.č.br.3661/98 k.o. Sesvete (stara izmjera k.č.br. 2293/8 k.o. Sesvete), a koji se sastoji od dva volumena za 900 učenika: prostori i škole, prostori sportske dvorane s odvojenim ulazima i povezanim spojnim hodnikom. U članku 20. navedenog Ugovora ugovorne strane su odredile kako su suglasne da je predmetni poslovni objekt vlasništvo zakupodavca za cijelo vrijeme trajanja zakupa, te su suglasne da zakupnina predstavlja otplatu ukupne cijene poslovnog objekta koji je predmet zakupa, a nakon isteka zakupodavnog odnosa i urednog podmirenja svih međusobnih obveza poslovni objekt postat će vlasništvo Grada Zagreba na način kako je ugovoreno, bez plaćanja bilo kakvog dodatnog iznosa naknade.

Grad Zagreb i društvo Zagrebački holding d.o.o. su sklopili I. Dodatak Ugovoru o zakupu poslovnog objekta za potrebe Osnovne škole „Jelkovec“ u Naselju Sopnica – Jelkovec u Sesvetama broj: D-99/2009., 02.srpnja 2013. kojim je izmijenjena visina mjesečne zakupnine i obračun iste, te način, ispostavljanja računa i dospjeća istoga.

Grad Zagreb je u cijelosti podmirio sve svoje obveze (na ime zakupnina) iz Ugovora o zakupu poslovnog objekta za potrebe Osnovne škole Jelkovec u naselju Sopnica – Jelkovec u Sesvetama broj: D-99/2009., KLASA: 602-02/09-01/249, URBROJ: 251-10-52-09-9 i I. Dodatka Ugovoru o zakupu poslovnog objekta za potrebe Osnovne škole „Jelkovec“ u Naselju Sopnica – Jelkovec u Sesvetama broj: D-99/2009., od 02. srpnja 2013., te je time nakon isteka zakupodavnog odnosa (prosinac 2021.) i podmirenja svih obveza postao vlasnikom nekretnine, Osnovne škole sa sportskom dvoranom na lokaciji Sopnica – Jelkovec u Sesvetama, Ul. Dragana Plamenca 1, izgrađene na k.č.br.3661/98 k.o. Sesvete (stara izmjera k.č.br. 2293/8 k.o. Sesvete), a koja se sastoji od dva volumena za 900 učenika: prostori i škole, prostori sportske dvorane s odvojenim ulazima i povezanim spojnim hodnikom, kako je ugovoreno, bez plaćanja bilo kakvog dodatnog iznosa naknade.

Grad Zagreb i društvo Zagrebački holding d.o.o sklopili su Ugovor o međusobnim pravima i obvezama vezanim uz rekonstrukciju, dogradnju i opremanje objekta Osnovne škole Jelkovec 19.05.2017., kojim se Zagrebački holding d.o.o. obvezuje izvršiti nabavu projektne dokumentacije, izvršiti rekonstrukciju, dogradnju i opremanje objekta Osnovne škole Jelkovec, sukladno projektnom zadatku Grada Zagreba.

Za rekonstrukciju OŠ Jelkovec sa nadogradnjom izdana je Građevinska dozvola KLASA: UP/I-361-03-/18-001/1097, URBROJ: 251-13-22-1/029-18-7 od 30.10.2018. od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo komunalne poslove i promet.

Zagrebački holding d.o.o. je u potpunosti financirao nadogradnju, rekonstrukciju i opremanje postojeće građevine Osnovne škole Jelkovec sukladno izdanoj građevinskoj dozvoli KLASA: UP/I-361-03-/18-001/1097, URBROJ: 251-13-22-1/029-18-7 od 30.10.2018.

Od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet izdana je Uporabna dozvola za rekonstruiranu Osnovnu školu Jelkovec, nadograđeni 1. kat i 2. kat iznad prostora svlačionica sportske dvorane u prizemlju te spojni most na prvom katu, na k.č.br. 3661/98 k.o. Sesvete, Ulica Dragana Plamenca 1 u Sesvetama KLASA: UP/I-361-05/20-001/381, URBROJ: 251-13-22-1/029-20-7, dana 25.08.2020.

Dana 4.9.2020. izvršena je predaja u posjed/primopredaja nadograđenog i rekonstruiranog objekta OŠ Jelkovec, te je istodobno s predajom u posjed/primopredajom sastavljen Zapisnik o primopredaji i Grad Zagreb od tada koristi objekt OŠ Jelkovec u cijelosti.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Branko Preočanin, dipl.ing.građ. iz društva BP-DIG d.o.o. iz Zagreba, Josipa Kosora 15, izradio je 27. lipnja 2022. Procjenu tržišne vrijednosti dogradnje OŠ Jelkovec, Ul. Dragana Plamenca 1, 10360 Sesvete, koja je dopunjena 1. prosinca 2022., a prema kojoj tržišna vrijednost nadograđenog i rekonstruiranog dijela postojeće građevine Osnovne škole Jelkovec, u naravi nadograđeni 1. kat i 2. kat iznad prostora svlačionica sportske dvorane u prizemlju, sa izgrađenim spojnim mostom na prvom katu, izgrađene na k.č.br. 3661/98 k.o. Sesvete Novo, građevinske bruto površine 1.214,80 m² (ukupna netto površina unutarnjih prostora 1.152,58 m²), iznosi 16.816.000,00 kuna, odnosno 2.227.284,77 EUR, prema srednjem tečaju HNB-a od 01.12.2022.). Procjeniteljsko povjerenstvo je na 44. sjednici 22. prosinca 2022. jednoglasnom odlukom prihvatilo navedenu Dopunu procjene od 1. prosinca 2022.

Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade dopisom KLASA: 602-02/20-001/1199 URBROJ: 251-07-41/002-22-15 od 10. veljače 2023. se očitovao da su u Proračunu Grada Zagreba za 2023. i u Projekcijama Proračuna Grada Zagreba za 2024. osigurana sredstva za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa u Razdjelu 09. Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade, Glavi 0901. Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade, Kapitalni projekt K120903 NOVOSAGRAĐENI ODGOJNO-OBRAZOVNI OBJEKTI, pozicija 72-5431 Otplata glavnice primljenih zajmova od trgovačkih društava u javnom sektoru, te sredstva za isplatu naknade za korištenje koja su osigurana su u Proračunu Grada Zagreba za 2023.godinu u Razdjelu 09. Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade, Glavi 0901. Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade, Kapitalni projekt K120903 NOVOSAGRAĐENI ODGOJNO-OBRAZOVNI OBJEKTI, pozicija 69-3235 Zakupnine i najamnine.

Uprava društva Zagrebački holding d.o.o. donijela je 6. ožujka 2023. Odluku KLASA: ZGH-25-23-01, URBROJ: 01-01-02-23-03 (Ispravak KLASA: ZGH-25-23-01, URBROJ: 01-01-02-23-04, od 06.03.2023.) kojom se prihvaća sklapanje predloženog ugovora.

Na temelju Odluke Uprave društva Zagrebački holding d.o.o. KLASA: ZGH-25-23-01, URBROJ: 01-01-02-23-03, od 6. ožujka 2023., Skupština trgovačkog društva Zagrebački holding d.o.o., je na 25. sjednici održanoj 9. ožujka 2023. donijela Odluku KLASA: ZGH-02-23-13, URBROJ: 01-01-02/4-23-02, kojom se odobrava sklapanje predloženog ugovora.

Zagrebački holding d.o.o. se dopisom KLASA: ZGH-25-23-01, URBROJ: 01-09-02-23-02, od 7. ožujka 2023., suglasio s nacrtom Ugovora, Dopunom procjene od 1. prosinca 2022., te utvrđeni iznos tržišne vrijednosti prihvatio kao kupoprodajnu cijenu koju će mu isplatiti Grad Zagreb, te zatražio i isplatu troškova naknade za korištenje nekretnine za period od primopredaje (rujan 2020.) do 31.01.2023. u iznosu od 210.910,61 EUR.

Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade, kao osiguravatelj sredstava je dostavio Izjavu KLASA: 602-03/20-001/1199 URBROJ: 251-07-41/002-23-16 od 7. ožujka 2023., kojom se potvrđuje da su za rješavanje imovinsko pravnih odnosa sklapanjem Ugovora o međusobnim pravima i obvezama vezano za izgrađeni objekt OŠ Jelkovec, osigurana sredstva u Proračunu Grada Zagreba za 2023. u Razdjelu 09. Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade, Glavi 0901. Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade, Kapitalni projekt K120903 NOVOSAGRAĐENI ODGOJNO-OBRAZOVNI OBJEKTI, pozicija 72-5431 Otplata glavnice primljenih zajmova od trgovačkih društava u javnom sektoru, u iznosu od 1.486.495,20 EUR (bez iskazanog PDV-a) i Projekcijama Proračuna Grada Zagreba za 2024. u iznosu od 740.789,57 EUR (bez iskazanog PDV-a), te za podmirenje naknade za troškove korištenja objekta, pozicija 69-3235 Zakupnine i najamnine u iznosu od 210.910,61 EUR (bez iskazanog PDV-a).

Slijedom navedenog radi uređenja međusobnih obveza preuzetih Ugovorom o međusobnim pravima i obvezama vezanim uz rekonstrukciju, dogradnju i opremanje objekta Osnovne škole Jelkovec, od 19.05.2017., odnosno

rješavanja imovinsko-pravnih odnosa u pogledu cijele nekretnine označene kao z.k.č. 3661/98, uređeno zemljište, površine 54 m², zemljište za sport i rekreaciju, površine 2075 m², dvorište, površine 7102 m², uređeno zemljište, površine 68 m², podzemno sklonište, površine 347 m² i škola, Sesvete, Ulica Dragana Plamenca 1, površine 3861m², sveukupne površine 13507 m², upisana u zk.ul. 48 k.o. Sesvete Novo (osnovna škola Jelkovec sa sportskom dvoranom, Sesvete ul. Dragana Plamenca 1, izgrađena temeljem Građevinske dozvole KLASA: UP/I-361-03/2006-01/973, URBROJ: 251-13-22/104-2008-21 od 26.03.2008. izdane od Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo komunalne poslove i promet, Potvrde izmjene i dopune glavnog projekta KLASA: UP/I-361-03/09-01/79, URBROJ: 251-13-22/119-09-03 od 05.06.2009., rekonstruirana nadogradnjom 1. kata i 2. kata iznad prostora svlačionica sportske dvorane u prizemlju te spojnog mosta na prvom katu, temeljem Građevinske dozvole KLASA: UP/I-361-03-/18-001/1097, URBROJ: 251-13-22-1/029-18-7 od 30.10.2018. izdane od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo komunalne poslove i promet), predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donijeti zaključak u predloženom tekstu.