

OBRAZLOŽENJE

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, podneskom, KLASA: 360-02/22-006/12, URBROJ: 251-10-11-1/009-22-27 od 12. prosinca 2022. podnio je zahtjev za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa radi izgradnje pristupne prometnice „ULICE 5“ na novoformiranoj k.č. 3592/1 k.o. Sesvete i dijela pristupne prometnice „ULICE 24“ na postojećoj k.č. 3661/1 k.o. Sesvete i na novoformiranoj k.č. 3596/2 k.o. Sesvete, u sklopu UPU Gospodarska zona Sesvete – sjever, obje s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI.

Temeljem dostavljene i prikupljene dokumentacije utvrđeno je sljedeće:

- da je društvo Sopnica građenje d.o.o. iz Zagreba, Ulica Grada Vukovara 271, radi izgradnje trgovačke građevine TC Sopnica na novoformiranoj k.č. 3580/3 k.o. Sesvete Novo i trgovačko-poslovne građevine TPG Sopnica na novoformiranoj k.č. 3592/1 k.o. Sesvete Novo, pismima namjere izrazilo spremnost za financiranje rješavanja imovinsko-pravnih odnosa te uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne prometnice „ULICE 5“ na novoformiranoj k.č. 3592/1 k.o. Sesvete, i dijela pristupne prometnice „ULICE 24“ na postojećoj k.č. 3661/1 k.o. Sesvete i na novoformiranoj k.č. 3596/2 k.o. Sesvete, u sklopu UPU Gospodarska zona Sesvete – sjever, obje s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI, s obzirom da navedeno nije predviđeno Programom građenja komunalne infrastrukture na području Grada Zagreba u 2023.;

- da je Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, radi izgradnje pristupne prometnice „ULICE 5“ na novoformiranoj k.č. 3592/1 k.o. Sesvete, i dijela pristupne prometnice „ULICE 24“ na postojećoj k.č. 3661/1 k.o. Sesvete i na novoformiranoj k.č. 3596/2 k.o. Sesvete, u sklopu UPU Gospodarska zona Sesvete – sjever, obje s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI, izdao građevinske dozvole, broj 36/2022, KLASA: UP/I-361-03/21-001/1004, URBROJ: 251-10-22-4/008-22-20 od 23.3.2022. (pravomoćna 31. ožujka 2022.) i broj 35/2022, KLASA: UP/I-361-03/21-001/1005, URBROJ: 251-10-22-4/008-22-20 od 23.3.2022. (pravomoćna 31. ožujka 2022.) te izradio geodetske elaborate RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo i RN 20/2022 k.o. Sesvete Novo;

- da sukladno geodetskom elaboratu RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo, u obuhvat izgradnje „ULICE 24“ ulaze nekretnine označene kao z.k.č. 3610, Sopnica, livada, površine 61 m², upisana u z.k.ul. 1123 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3596/2, Sopnica, livada, površine 930 m², upisana u z.k.ul. 1032 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3604/2, dvorište, Ulica Ljudevita Posavskog 17, površine 43 m², upisana u z.k.ul. 7356 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3611/3, Sopnica, oranica, površine 725 m², upisana u z.k.ul. 1125 k.o. Sesvete Novo i z.k.č. 3612/2, Sopnica, oranica, površine 42 m², upisana u z.k.ul. 1126 k.o. Sesvete Novo, sve u vlasništvu društva Sopnica građenje d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 271;

- da sukladno geodetskom elaboratu RN 20/2022 k.o. Sesvete Novo, u obuhvat izgradnje „ULICE 5“ ulaze nekretnine označene z.k.č. 3612/3, Sopnica, oranica, površine 245 m², upisana u z.k.ul. 1126 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3592/1, Sopnica, livada, površine 402 m², upisana u z.k.ul. 1026 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3611/2, Sopnica, oranica, površine 74 m², upisana u z.k.ul. 1125 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3581/4, Hrvatica, livada, površine 137 m², upisana u z.k.ul. 1048 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3582/3, Hrvatica, livada, površine 362 m², upisana u z.k.ul. 1051 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3584/3, Hrvatica, livada, površine 99 m², upisana u z.k.ul. 1057 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3585/3, Hrvatica, livada, površine 199 m², upisana u z.k.ul. 1058 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3586/4, Hrvatica, oranica, površine 202 m², upisana u z.k.ul. 1059 k.o. Sesvete Novo, i z.k.č. 3591/5, Sopnica, livada, površine 271 m², upisana u z.k.ul. 1025 k.o. Sesvete Novo, sve u vlasništvu društva Sopnica građenje d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 271;

- da je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ivan Čeović, d.i.g. procjembenim elaboratima oznake 077/2021, 078/2021, 079/2021, 080/2021, 081/2021, 082/2021, 083/2021, 084/2021, 085/2021, 086/2021, 087/2021, 088/2021, 089/2021 i 090/2021, izrađenim u ožujku 2021., procijenio predmetne nekretnine u iznosu od 416,36 kn/m², što za površinu od 3792 m² iznosi ukupno 209.547,70 eura, odnosno 1.578.837,12 kuna (fiksni tečaj konverzije 7,53450),

- da je Procjeniteljsko povjerenstvo na 9. sjednici održanoj 24. ožujka 2022. jednoglasno prihvatilo procjembene elaborate oznake 077/2021, 078/2021, 079/2021, 080/2021, 081/2021, 082/2021, 083/2021, 084/2021, 085/2021, 086/2021, 087/2021, 088/2021, 089/2021 i 090/2021 te je za iste utvrdilo da su izrađeni u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/2015);

- da su Grad Zagreb i društvo Sopnica građenje d.o.o. iz Zagreba, Ulica Grada Vukovara 271, kao osiguravatelj sredstava, sklopili Ugovor o financiranju rješavanja imovinsko-pravnih odnosa uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne prometnice „ULICE 5“ na novoformiranoj k.č.br. 3592/1 k.o. Sesvete i dijela pristupne prometnice „ULICE 24“ na postojećoj k.č.br. 3661/1 k.o. Sesvete i na novoformiranoj k.č.br. 3596/2 k.o. Sesvete, u sklopu UPU Gospodarska zona Sesvete – sjever, obje s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI, reg. br. 128/22-II, od 8. prosinca 2022. i Ugovor o uređenju građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne prometnice „ULICE 5“ na novoformiranoj k.č.br. 3592/1 k.o. Sesvete i dijela pristupne prometnice „ULICE 24“ na postojećoj k.č.br. 3661/1 k.o. Sesvete i na novoformiranoj k.č.br. 3596/2 k.o. Sesvete, reg. br. 129/22-II, od 8. prosinca 2022., a kojim ugovorima je, čl. 2. istih utvrđeno da društvo Sopnica građenje d.o.o. planira izgradnju trgovačke građevine TC Sopnica na novoformiranoj k.č. 3580/3 k.o. Sesvete Novo i trgovačko-poslovne građevine TPG Sopnica na novoformiranoj k.č. 3590/1 k.o. Sesvete Novo;

- da se navedenim ugovorima društvo Sopnica građenje d.o.o., obvezalo financirati troškove rješavanja imovinsko-pravnih odnosa radi formiranja parcele prometnica i troškova uređenja građevinskog zemljišta potrebnog za izgradnju prometnica, a Grad Zagreb se obvezao plaćene troškove uređenja prometnica i vrijednost građevinskog zemljišta priznati osiguravatelju sredstava u iznos komunalnog doprinosa koji će biti utvrđen rješenjem o komunalnom doprinosu za izgradnju poslovne građevine TC Sopnica;

- da je člankom 4. Ugovora o financiranju rješavanja imovinsko-pravnih odnosa uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne prometnice „ULICE 5“ na novoformiranoj k.č.br. 3592/1 k.o. Sesvete i dijela pristupne prometnice „ULICE 24“ na postojećoj k.č.br. 3661/1 k.o. Sesvete i na novoformiranoj k.č.br. 3596/2 k.o. Sesvete, reg. br. 128/22-II, od 8. prosinca 2022., 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 članka 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, KLASA: 350-06/22-003/5 od 3. ožujka 2022., dostavio izračun procijenjenih troškova komunalnog doprinosa za izgradnju poslovne građevine TC Sopnica na novoformiranoj z.k.č. 3580/3 k.o. Sesvete Novo, kojim je komunalni doprinos obračunat u ukupnom iznosu od 498.688,97 eura odnosno 3.757.372,08 kuna (fiksni tečaj konverzije 7,53450);

- da se društvo Sopnica građenje d.o.o., dana 2. veljače 2023. očitovalo u svezi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu u obuhvatu izgradnje pristupnih prometnica „Ulice 5“ i „Ulice 24“, da pristaje na sklapanje ugovora s Gradom Zagrebom po kupoprodajnoj cijeni utvrđenoj procjembenim elaboratima izrađenim od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ivana Čeovića, d.i.g. u ožujku 2021;

- 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 13. veljače 2023.

Slijedom utvrđenih činjenica, a sukladno članka 46. i članka 118. stavka 4. Odluke o građevinskom zemljištu, predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donošenje priloženog Zaključka.