

OBRAZLOŽENJE

Između Grada Zagreba i ROTOR JUG d.o.o. iz Zagreba, Horvatova ulica 80A sklopljen je i na snazi Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za rekonstrukciju – izgradnju prometnice oznake „I“ na području UPU-a Remetinec rotor – zapad s komunalnom infrastrukturom, reg.br. 795/09-II od 18.09.2009., (u daljnjem tekstu: Osnovni ugovor).

Društvo ROTOR JUG d.o.o., iz Zagreba, Horvatova ulica 80A (u daljnjem tekstu: ROTOR JUG d.o.o.) unutar Urbanističkog plana uređenja Remetinec rotor-zapad planira izgradnju stambeno-poslovne građevine s trafostanicom (kazeta M1 unutar Urbanističkog plana uređenja Remetinec rotor-zapad) na k.č.br. 836 k.o. Blato (formirana od k.č.br. 798/1, 799/1, 800/1, 801/1, 802/1, 805/1, 806/1, 807/1, 808/1, 810/1, 811, 812/1, 813/1, 815, 822/3, 823/1, 826, 827, 828/1, 828/2, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843/1, 844/1, sve k.o. Blato) te izgradnju poslovne građevine s hotelom i trafostanicom (kazeta M2 unutar Urbanističkog plana uređenja Remetinec rotor-zapad) na k.č.br. 809/1 k.o. Blato (nastaloj od k.č.br. 774/1, 775/1, 776, 777/1, 778, 779, 780, 781, 782/1, 783/1, 784/1, 794/1, 794/2, 796/1, 803/1, 804/1, 809/1, sve k.o. Blato) sukladno lokacijskoj dozvoli broj 118/2017, Klasa: UP/I-350-05/17-001/163, Urbroj: 251-13-21-1/024-17-11 od 01.09.2017., čije je važenje produženo do 26.09.2021., rješenjem Klasa: UP/I-350-05/19-001/359, Urbroj: 251-13-21-1/024-19-2 od 26.09.2019. i lokacijskoj dozvoli broj 119/2017, Klasa: UP/I-350-05/17-001/162, Urbroj: 251-13-21-1/024-17-12 od 01.09.2017., čije je važenje produženo do 26.09.2021., rješenjem Klasa: UP/I-350-05/19-001/360, Urbroj: 251-13-21-1/024-19-2 od 26.09.2019. te građevinskoj dozvoli broj 399/2021, Klasa: UP/I-361-03/21-001/1348, Urbroj: 251-13-22-1/039-21-10 od 24.11.2021. i građevinskoj dozvoli broj 391/2021, Klasa: UP/I-361-03/21-001/1432, Urbroj: 251-13-22-1/039-21-10 od 19.11.2021.

ROTOR JUG d.o.o. obratilo se Gradu Zagrebu sa zahtjevom za nastavak realizacije, odnosno izgradnje prometnice oznake „I“ temeljem sklopljenog Osnovnog ugovora.

Osnovnim ugovorom ROTOR JUG d.o.o. je preuzeo obvezu u ime i za račun Grada Zagreba platiti sve troškove rekonstrukcije – izgradnje prometnice oznake „I“ s pripadajućim objektima i uređajima komunalne infrastrukture za opskrbu pitkom vodom i odvodnju otpadnih i oborinskih voda, javne rasvjete i hortikulturnog uređenja te sve troškove rješavanja imovinsko – pravnih odnosa radi formiranja parcele za predmetnu rekonstrukciju - izgradnju, dok se Grad Zagreb obvezao beskamatno vratiti plaćene troškove predmetne izgradnje i imovinsko – pravnog rješavanja, kad navedene troškove uvrsti u Program, a najkasnije u roku od pet godina od dana sklapanja ugovora o izvođenju radova i usluga.

Osnovni ugovor je djelomično izvršen zamjenom i darovanjem nekretnina u obuhvatu izgradnje predmetne prometnice čime su u cijelosti riješeni imovinsko – pravni odnosi te je formirana parcela za predmetnu izgradnju. ROTOR JUG d.o.o. je Gradu Zagrebu darovao projektno - tehničku dokumentaciju potrebnu za predmetnu izgradnju temeljem koje dokumentacije je ishođena građevinska dozvola br. 321/2017, KLASA: UP/I-361-03/17-001/489, URBROJ: 251-13-22-1/007-17-7 od 14.06.2017. (pravomoćna 19.06.2017.), čije je važenje produženo do 19.06.2023., rješenjem KLASA: UP/I-361-03/20-001/389, URBROJ: 251-13-22-1/007-20-2 od 23.06.2020.

Navedenom građevinskom dozvolom dozvoljava se Gradu Zagrebu, izgradnja prometnice oznake „I“ na području UPU-a Remetinec rotor – zapad s pripadajućom komunalnom infrastrukturom – javnom rasvjetom, DTK kanalizacijom, ST plinovodom, vodovodom i mješovitom kanalizacijom. Izgradnja pripadajuće komunalne infrastrukture, osim javne rasvjete, a temeljem posebnih propisa, više nije u nadležnosti Grada Zagreba te se trošak njene izgradnje ne može prebijati s komunalnim doprinosom, niti se za njenu izgradnju može izvršiti povrat sredstava.

Obzirom na gore navedeno ROTOR JUG d.o.o. je iskazalo namjeru vlastitim sredstvima izgraditi vodoopskrbni cjevovod, javni kanal, DTK i ST plinovod uz bespovratno financiranje nadzora koje bi odabrao Grad Zagreb.

Sektor za ceste, Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet uputio je zahtjev za sklapanje I. Aneksa Osnovnom ugovoru.

Uvažavajući činjenicu iskazane namjere Osiguravatelja sredstava, a osobito zbog potrebe usklađivanja s važećim zakonskim propisima potrebno je pristupiti aneksiranju Osnovnog ugovora.

Sklapanjem 1. Aneksa Ugovoru urediti će se:

- financiranje troškova uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju prometnice oznake „1“ na području UPU-a Remetinec rotor – zapad s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, krajobraznim uređenjem, semaforizacijom, kao i troškova obavljanja stručnog nadzora nad predmetnom izgradnjom te troškove koordinatora zaštite na radu, na način da se ti troškovi prebiju s komunalnim doprinosom,
- regulirati će se ugovorena izgradnja komunalnih vodnih građevina za opskrbu pitkom vodom i odvodnju otpadnih i oborinskih voda i obveza Grada Zagreba na povrat plaćenih troškova njihove izgradnje te će se regulirati izgradnja ST plinovoda i DTK kanalizacije koja nije bila predmet osnovnog ugovora, ali je sastavni dio građevinske dozvole, na način da će svu tu infrastrukturu izgraditi ROTOR JUG d.o.o. vlastitim sredstvima uz stručni nadzor koji će odabrati Grad Zagreb, a koji nadzor će ROTOR JUG d.o.o. bespovratno financirati.

Sukladno očitovanju Sektora za ceste Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, dopisom KLASA: 361-01/09-001/74, URBROJ: 251-10-92-1/002-22-103 od 09. studenoga 2022., a prema Troškovniku radova izgradnje prometnice oznake "1" na području UPU-a Remetinec rotor – zapad s pripadajućom komunalnom infrastrukturom, od listopada 2022.:

- trošak izgradnje i stručnog nadzora nad izgradnjom prometnice s oborinskom odvodnjom, semaforizacijom i krajobraznim uređenjem te trošak koordinatora zaštite na radu, koji će se Osiguravatelju sredstava priznati u iznos komunalnog doprinosa za građevine iz točke 1. ovog zaključka procijenjen je na iznos od 751.576,35 EUR odnosno 5.662.752,00 kn (bez PDV-a),
- trošak izgradnje i stručnog nadzora nad izgradnjom DTK instalacija, ST plinovoda, mješovite kanalizacije i vodovoda, koje će Osiguravatelj sredstava izvesti vlastitim sredstvima procijenjen je na iznos od 358.571,14 EUR odnosno 2.701.654,28 kn (bez PDV-a).

Sukladno očitovanjima Sektora za građenje komunalne infrastrukture i održavanje javnoprometnih površina, javnih objekata i javne rasvjete Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, dopisima KLASA: 350-07/22-003/292, URBROJ: 251-10-51-2/003-22-2 od 22. rujna 2022. te KLASA: 350-06/22-003/15, URBROJ: 251-10-50/012-22-2 od 12. listopada 2022.:

- troškovi izgradnje i stručnog nadzora nad izgradnjom javne rasvjete predmetne prometnice procijenjeni su na iznos od 83.217,20 EUR odnosno 627.000,00 kn, bez PDV-a,
- komunalni doprinos za stambeno-poslovnu građevinu (kazeta M1 unutar Urbanističkog plana uređenja Remetinec rotor-zapad) te poslovnu građevinu s hotelom (kazeta M2 unutar Urbanističkog plana uređenja Remetinec rotor-zapad) procijenjen je na iznos od 9.752.367,75 EUR odnosno 73.479.214,80 kn.

Slijedom navedenog, trošak izgradnje predmetne prometnice koji će se Osiguravatelju sredstava priznati u iznos komunalnog doprinosa sveukupno iznosi 834.793,55 EUR odnosno 6.289.752,00 kn, a trošak izgradnje predmetne prometnice koju će Osiguravatelj sredstava izvesti vlastitim sredstvima iznosi 358.571,14 EUR odnosno 2.701.654,28 kn.

Svi naprijed izraženi iznosi u eurima izračunati su na temelju fiksnog tečaja konverzije 7,53450 kn.

Članak 165. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) propisuje da investitor komunalne, odnosno druge infrastrukture može biti i jedna ili više osoba čijem zemljištu ili građevini služi infrastruktura ako za to imaju suglasnost jedinice lokalne samouprave.

Članak 167. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) propisuje da troškove ili dio troškova potrebnih za izradu urbanističkog plana uređenja ili za izgradnju komunalne infrastrukture može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba koja s jedinicom lokalne samouprave sklopi ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta.

Članak 39.a Odluke o građevinskom zemljištu propisuje da osiguravatelj sredstava čijem zemljištu ili građevini služi nerazvrstana cesta može, uz suglasnost Grada, izgraditi nerazvrstanu cestu i urediti javnu površinu vlastitim sredstvima, kao i cestu koja svojom trasom i kapacitetom premašuje potrebe zemljišta, odnosno građevine osiguravatelja sredstava, ako je ona planirana prostornim planom.

Članak 39. stavak 2. Odluke propisuje da suglasnost za sklapanje ugovora iz članaka 39.a, 40., 42. i 44. Odluke donosi gradonačelnik, odnosno Gradska skupština Grada Zagreba.

Na temelju članka 39. stavka 1. Odluke, gradonačelnik Grada Zagreba donio je dana 17. travnja 2023. godine Zaključak o prihvatljivosti uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju DTK kanalizacije i ST plinovoda, prometnice oznake "I" na području UPU-a Remetinec rotor – zapad, na novoformiranoj k.č.br. 822/1 k.o. Blato (koja se formira od k.č.br. 822/1 k.o. Blato i dijela k.č.br. 822/2 k.o. Blato) i na k.č.br. 823/3 i 812/2 obje k.o. Blato, KLASA: 360-02/23-06/22, URBROJ: 251-01-12-23-2.

Članak 44. Odluke propisuje da će nakon utvrđenja prihvatljivosti predloženog financiranja uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstanih cesta iz članka 39. odluke gradonačelnik i osiguravatelj sredstava sklopiti ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste.

Članak 46. Odluke propisuje da se osiguravatelju sredstava čijem zemljištu ili građevini služi komunalna infrastruktura izgradnja koje nije predviđena programom, a koji s jedinicom lokalne samouprave sklopi ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta u pogledu financiranja objekata i uređaja komunalne infrastrukture, mogu priznati troškovi koje plaća na temelju ugovora o financiranju uređenja iz članaka 40., 42. i 44. Odluke do visine komunalnog doprinosa koji se odnosi na izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture. U slučajevima kada ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta premašuju iznos komunalnog doprinosa koji će biti utvrđen za gradnju građevina kojima služi ta komunalna infrastruktura izgradnja koje nije predviđena Programom, osiguravatelj sredstava će bespovratno financirati razliku troškova.

Slijedom iznesenog, gradonačelnik Grada Zagreba predlaže Gradskoj skupštini Grada Zagreba da razmotri Prijedlog zaključka i donese Zaključak o davanju suglasnosti za sklapanje I. Aneksa Ugovoru o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za rekonstrukciju – izgradnju prometnice oznake „I“ na području UPU-a Remetinec rotor – zapad s komunalnom infrastrukturom, reg.br. 795/09-II od 18.09.2009.