

OBRAZLOŽENJE

Društvo SILVER HILL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 180 (u daljnjem tekstu: SILVER HILL d.o.o.), planira izgradnju stambenog kompleksa "Srebrnjak", i to višestambenih građevina radnih oznaka K1, K2, K3, K4, K5, K6, K8, K9 i K10, na k.č.br. 3450/4, 3450/3, 3450/5, 3450/2, 3520/12, 3452/1, 3450/6, 3450/10 i 3450/11, sve k.o. Centar. Za predmetne višestambene građevine izrađeni su glavni projekti, ZOP: 35/21, 36/21, 37/21, 38/21, u lipnju 2022., po glavnom projektantu Ivani Urodi, d.i.a. (DIA POZITIVA d.o.o.) i ZOP: 1060/22, 1039/21, 1040/21, 1041/21 i 1042/21, u srpnju 2022., po glavnom projektantu Aniti Dujmić Renić, d.i.a. (DRUGI FORMAT d.o.o.). Za izgradnju stambenih građevina radnih oznaka K1, K2, K4, K8 i K9 izdane su građevinske dozvole, KLASA: UP/I-361-03/22-01/001417, URBROJ: 251-10-22-1/022-22-0015 od 27.12.2022., KLASA: UP/I-361-03/22-01/001421, URBROJ: 251-10-22-1/022-22-0015 od 14.12.2022., KLASA: UP/I-361-03/22-01/001429, URBROJ: 251-10-22-1/022-22-0016 od 19.12.2022., KLASA: UP/I-361-03/22-01/001424, URBROJ: 251-10-22-1/022-22-0013 od 27.10.2022. i KLASA: UP/I-361-03/22-01/001427, URBROJ: 251-10-22-1/022-22-0012 od 27.10.2022.

Prema posebnim uvjetima za gore navedene stambene objekte Sektora za promet Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, KLASA: 340-03/22-04/694, URBROJ: 251-10-42-1/005-22-02 od 07.06.2022., KLASA: 340-02/22-04/702, URBROJ: 251-10-42-1/005-22-02 od 10.06.2022., KLASA: 340-02/22-04/772, URBROJ: 251-10-42-1/005-22-02 od 10.06.2022., KLASA: 340-02/22-04/774, URBROJ: 251-10-42-1/005-22-02 od 10.06.2022., KLASA: 340-02/22-04/773, URBROJ: 251-10-42-1/005-22-02 od 10.06.2022., KLASA: 340-02/22-04/696, URBROJ: 251-10-42-1/005-22-02 od 07.06.2022., KLASA: 340-02/22-04/695, URBROJ: 251-10-42-1/005-22-02 od 07.06.2022., KLASA: 340-02/22-04/697, URBROJ: 251-10-42-1/005-22-02 od 07.06.2022. i KLASA: 340-02/22-04/698, URBROJ: 251-10-42-1/005-22-02 od 07.06.2022., građevne čestice imaju kolni pristup na javnu površinu, novoplaniranu prometnicu za koju je u tijeku postupak ishoda građevinske dozvole Klasa: UP/I-361-03/22-01/618, a izvedba i uređenje prometnice jedan je od uvjeta za izdavanje uporabne dozvole predmetnih objekata.

SILVER HILL d.o.o. je, radi pristupa do gore navedenih objekata izrazilo je spremnost darovati Gradu Zagrebu zemljište na kojem se predviđa izgradnja predmetne pristupne prometnice te spremnost vlastitim sredstvima izvesti radove izgradnje pristupne prometnice za stambeni kompleks "Srebrnjak" s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, kabelskom kanalizacijom (DTK-om) i potpornim konstrukcijama, na k.č.br. 3450/1 k.o. Centar te dijelu k.č.br. 5153/1 k.o. Maksimir, vlastitim sredstvima osigurati uslugu izrade plana izvođenja radova i koordinатора zaštite na radu te bespovratno financirati troškove obavljanja stručnog nadzora nad izvođenjem navedenih radova, a koji nadzor odabire Grad Zagreb, budući da navedeno nije predviđeno Programom građenja komunalne infrastrukture na području Grada Zagreba u 2023.

Ugovorom o darovanju, reg.ug.br. 22/22-II od 04.03.2022., sklopljenim između Grada Zagreba i društva SILVER HILL d.o.o., Gradu Zagrebu je darovana projektno tehnička dokumentacija potrebna za izgradnju predmetne pristupne prometnice, temeljem koje dokumentacije je izdana građevinska dozvola broj: 95/2022, KLASA: UP/I-361-03/22-001/618, URBROJ: 251-10-22-1/048-22-15 od 21.07.2022., za izgradnju pristupne prometnice za stambeni kompleks "Srebrnjak", s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, kabelskom kanalizacijom (DTK-om) i potpornim konstrukcijama, unutar obuhvata zahvata na k.č.br. 3450/1 k.o. Centar i dijelu k.č.br. 5153/1 k.o. Maksimir, koja je postala pravomoćna s danom 25.07.2022.

Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, dopisom Klasa: 940-02/22-001/313, Urbroj: 251-11-12-2/001-22-5 od 25. kolovoza 2022., dostavio je očitovanje o imovinsko-pravnom statusu zemljišnih čestica u obuhvatu predloženog zahvata, uz koje je priloženo očitovanje Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko – pravne poslove, Klasa: 942-01/22-001/378, Urbroj: 251-04-01/012-22-2 od 22. srpnja 2022. u kojem se navodi da je pronađen zahtjev za povrat za z.k.č.br. 8148/1 k.o. Grad Zagreb i da je dokazni postupak u tijeku te da je člankom 53. stavkom 1. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine propisano da se prijašnjem vlasniku ne vraća u vlasništvo i posjed imovina (neizgrađeno građevinsko zemljište, poslovni prostor i sl.) koja je sukladno Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća unesena u društveni kapital poduzeća, već prijašnjem vlasniku pripada pravo na naknadu u dionicama ili udjelima društva u čiji kapital je u postupku pretvorbe unesena ta imovina.

Članak 165. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju 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.

Na temelju članka 39. stavka 1. Odluke o građevinskom zemljištu, gradonačelnik Grada Zagreba donio je 25. travnja 2023. Zaključak o prihvatljivosti financiranja uređenja građevinskog zemljišta za rješavanje imovinsko – pravnih odnosa i uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne prometnice za stambeni kompleks “Srebrnjak”, s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, kabelskom kanalizacijom (DTK-om) i potpornim konstrukcijama, na k.č.br. 3450/1 k.o. Centar te dijelu k.č.br. 5153/1 k.o. Maksimir, KLASA: 360-02/23-06/29, URBROJ: 251-01-12-23-2.

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

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.a stavak 2. Odluke o građevinskom zemljištu propisuje da će nakon utvrđenja prihvatljivosti predloženog financiranja uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste, gradonačelnik i osiguravatelj sredstava sklopiti ugovor o uređenju građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste.

Članak 42. Odluke o građevinskom zemljištu propisuje da će se ugovorom o financiranju rješavanja imovinsko-pravnih odnosa urediti odnosi Grada i osiguravatelja sredstava, koji je vlasnik zemljišta na kojem se predviđa građenje nerazvrstane ceste, u pogledu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na građevinskom zemljištu u obuhvatu planirane gradnje.

Društvo SILVER HILL d.o.o. dostavilo je projektantsku procjenu troškova gradnje, izrađenu po društvu ELIPSA – S.Z. d.o.o., u travnju 2022., sukladno kojoj su troškovi gradnje prometne površine s oborinskom odvodnjom procijenjeni na iznos od 129.404,74 eura odnosno 975.000,00 kn, potporni zidovi na iznos od 305.262,46 eura odnosno 2.300.000,00 kn, javna rasvjeta na iznos od 32.118,92 eura odnosno 242.000,00 kn, a DTK na iznos od 25.217,33 eura odnosno 190.000,00 kn, svi iznosi bez PDV-a.

Sukladno očitovanjima Sektora za ceste i 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, KLASA: 340-01/22-001/849, URBROJ: 251-10-92-1/115-22-2 od 31. svibnja 2022. i KLASA: 350-06/22-003/10, URBROJ: 251-10-51-2/003-22-2 DP od 26. svibnja 2022.:

- troškovi stručnog nadzora nad izgradnjom pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, kabelskom kanalizacijom (DTK-om) i potpornim konstrukcijama procijenjeni su na iznos od 24.022,83 eura odnosno 181.000,00 kn, bez PDV-a.

Vrijednost zemljišta potrebnog za izgradnju pristupne prometnice iznosi 50.169,22 eura odnosno 378.000,00 kn, prema dostavljenom procjembenom elaboratu vrijednosti nekretnina br. 076/2021, izrađenom od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivana Čeovića d.i.g., u travnju 2022.

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

Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje dopisom, KLASA: 940-01/22-019/59, URBROJ: 251-11-01/011-22-4 od 26.08.2022., obavijestio je da je Procjeniteljsko povjerenstvo na 28. sjednici, održanoj 25.08.2022., razmatralo procjembeni elaborat br. 076/2021, izrađen u travnju 2022. od stalnog sudskog vještaka Ivana Čeovića d.i.g. za zemljište z.k.č. 8148/33 k.o. Grad Zagreb, te je jednoglasnom odlukom donijelo mišljenje da se elaborat prihvaća.

Slijedom iznesenog, gradonačelnik Grada Zagreba predlaže Gradskoj skupštini Grada Zagreba da po hitnom postupku razmotri Prijedlog zaključka i donese Zaključak o davanju suglasnosti za sklapanje ugovora o financiranju

uređenja građevinskog zemljišta za rješavanje imovinsko – pravnih odnosa i uređenju građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne prometnice za stambeni kompleks “Srebrnjak”, s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, kabelskom kanalizacijom (DTK-om) i potpornim konstrukcijama, na k.č.br. 3450/1 k.o. Centar i dijelu k.č.br. 5153/1 k.o. Maksimir, kao u predloženom tekstu, budući je društvo SILVER HILL d.o.o. iskazalo namjeru darovanja zemljišta te troškova izgradnje predmetne prometnice kako bi se što prije započelo s gradnjom odnosno realizacijom projekta, zbog postojanja obveza prema banci i kupcima, a sve u interesu obje ugovorne strane.