

OBRAZLOŽENJE

Trgovačko društvo ROTOR JUG d.o.o. iz Zagreba, Horvatova ulica 80A, (u daljnjem tekstu: ROTOR JUG) vlasnik je z.k.č.br. 836, u naravi pašnjak Tafarica površine 23312 m², upisane u zk.ul.10366, k.o. 9996, BLATO NOVO, pri Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu (u daljnjem tekstu: Kazeta M1).

ROTOR JUG vlasnik je sljedećih nekretnina, i to zk.č.br. 774/1, u naravi ORANICA TAFARICA površine 514 m², upisana u zk.ul.10251, zk.č.br. 775/1, u naravi ORANICA TAFARICA površine 308 m², upisana u zk.ul. 50914, zk.č.br. 776, u naravi ORANICA TAFARICA površine 473 m², upisana u zk.ul.10250, zk.č.br. 777/1, u naravi ORANICA TAFARICA površine 450 m², upisana u zk.ul.10615, zk.č.br. 778, u naravi ORANICA površine 425 m², upisana u zk.ul.10048, zk.č.br. 779, u naravi ORANICA površine 669 m², upisana u zk.ul.10654, zk.č.br. 780, u naravi ORANICA površine 333 m², upisana u zk.ul.10396, zk.č.br. 781, u naravi ORANICA površine 279 m², upisana u zk.ul.10236, zk.č.br. 782/1, u naravi ORANICA TAFARICA površine 555 m², upisana u zk.ul. 50902, zk.č.br. 783/1, u naravi ORANICA TAFARICA površine 1219 m², upisana u zk.ul. 50915, zk.č.br. 784/1, u naravi ORANICA TAFARICA površine 524 m², upisana u zk.ul. 50920, zk.č.br. 794/1, u naravi PUT TAFARICA površine 705 m², upisana u zk.ul. 50935, k.o. 9996, BLATO NOVO, a kojoj zk.č. odgovaraju zajedno k.č. 794/1 i k.č. 794/2 upisane u posjedovni list broj 1517, zk.č.br. 796/1, u naravi ORANICA TAFARICA površine 911 m², upisana u zk.ul. 50415, zk.č.br. 803/1, u naravi ORANICA TAFARICA površine 1036 m², upisana u zk.ul. 50404, zk.č.br. 804/1, u naravi ORANICA TAFARICA površine 2914 m², upisana u zk.ul. 50933, zk.č.br. 809/1, u naravi ORANICA TAFARICA površine 248 m², upisana u zk.ul. 50934, sve upisane u k.o. 9996, BLATO NOVO, pri Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu (u daljnjem tekstu: Kazeta M2).

ROTOR JUG na Kazetama M1 i M2 planira i namjerava realizirati Jarun Panorama Projekt, tj. izgradnju stambeno-poslovne građevine s trafostanicom na Kazeti M1 te poslovne građevine s hotelom i trafostanicom na Kazeti M2, a za što su već ishodene građevinske dozvole za fazu 0.

Grad Zagreb i ROTOR JUG sklopili su Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za rekonstrukciju – izgradnju prometnice oznake „1“ na području UPU-a Remetinec rotor – zapad s komunalnom infrastrukturom, Klasa: 360-02/09-01/35, Urbroj: 251-13-11/1-09-4, Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju prometnice oznake „2“ na području UPU-a Remetinec rotor – zapad s komunalnom infrastrukturom, Klasa: 360-02/09-01/36, Urbroj: 251-13-11/1-09-4, koji ugovori su pravno valjani i na snazi, te Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za rekonstrukciju – izgradnju prometnice oznake „3“ na području UPU-a Remetinec rotor – zapad s komunalnom infrastrukturom, Klasa: 360-02/09-01/37, Urbroj: 251-13-11/1-09-4, koji ugovor je u međuvremenu raskinut suglasnošću sporazumnih strana.

Grad Zagreb je putem nadležnog tijela izdao dana 14. lipnja 2017. građevinsku dozvolu br. 321/2017, Klasa: UP/I-361-03/17-001/489, Urbroj: 251-13-22-1/007-17-7, za izgradnju prometnice oznake „1“ na području UPU-a Remetinec rotor – zapad, s pripadajućom komunalnom infrastrukturom – javna rasvjeta, DTK kanalizacija, ST plinovod, vodovod i mješovita kanalizacija, i Rješenjem od dana 23. lipnja 2020., Klasa: UP/I-361-03/20-001/389, Urbroj: 251-13-22-1/007-20-2, produljeno je važenje iste do 19. lipnja 2023., te građevinsku dozvolu br. 320/2017, Klasa: UP/I-361-03/17-001/488, Urbroj: 251-13-22-1/007-17-8, za izgradnju prometnice oznake „2“ na području UPU-a Remetinec rotor – zapad, s pripadajućom komunalnom infrastrukturom – javna rasvjeta, DTK kanalizacija, ST plinovod, vodovod i mješovita kanalizacija, i Rješenjem od dana 23. lipnja 2020., Klasa: UP/I-361-03/20-001/390, Urbroj: 251-13-22-1/007-20-2, produljeno je važenje iste do 19. lipnja 2023.

Grad Zagreb je putem nadležnog tijela izdao dana 18. srpnja 2017. godine građevinsku dozvolu br. 377/2017, Klasa: UP/I-361-03/17-001/490, Urbroj: 251-13-22-1/007-17-7, za izgradnju prometnice oznake „3“ na području UPU-a Remetinec rotor – zapad, s pripadajućom komunalnom infrastrukturom – javna rasvjeta, DTK kanalizacija, ST plinovod, vodovod i mješovita kanalizacija, i Rješenjem od dana 22. srpnja 2020. godine, Klasa: UP/I-361-03/20-001/391, Urbroj: 251-13-22-1/007-20-2, produljeno je važenje iste do 20. srpnja 2023.

Kako Grad Zagreb nije temeljem navedenih građevinskih dozvola započeo gradnju predmetnih prometnica, a koje su nužne za realizaciju Jarun Panorama Projekta, u pisanoj i usmenoj korespondenciji s ROTOR JUGOM izrazio je stav da je potrebno sklopiti ugovore o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju prometnice oznake „3“ na području UPU-a Remetinec rotor – zapad s komunalnom infrastrukturom te da zbog izmjene zakonskih propisa

postoji potreba sklapanja dodatka Ugovoru o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za rekonstrukciju – izgradnju prometnice oznake „1“ na području UPU-a Remetinec rotor – zapad s komunalnom infrastrukturom, Klasa: 360-02/09-01/35, Urbroj: 251-13-11/1-09-4 i dodatka Ugovoru o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju prometnice oznake „2“ na području UPU-a Remetinec rotor – zapad s komunalnom infrastrukturom, Klasa: 360-02/09-01/36, Urbroj: 251-13-11/1-09-4.

Predloženim sporazumom Grad Zagreb se obvezuje da će istovremeno sa sklapanjem ovog sporazuma pristupiti sklapanju novih ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju prometnice oznake „3“ na području UPU-a Remetinec rotor – zapad s komunalnom infrastrukturom te dodatka Ugovoru o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za rekonstrukciju – izgradnju prometnice oznake „1“ na području UPU-a Remetinec rotor – zapad s komunalnom infrastrukturom, Klasa: 360-02/09-01/35, Urbroj: 251-13-11/1-09-4, i dodatka Ugovoru o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju prometnice oznake „2“ na području UPU-a Remetinec rotor – zapad s komunalnom infrastrukturom, Klasa: 360-02/09-01/36, Urbroj: 251-13-11/1-09-4, kao i da će poduzeti sve potrebne radnje i aktivnosti, u skladu s mjerodavnim pravom, a s ciljem konzumiranja građevinskih dozvola za izgradnju prometnica oznake „1“, „2“ i „3“ prije njihova isteka, te će pravovremeno prijaviti gradilište i odabrati stručni nadzor nad izvođenjem radova kako bi ROTOR JUG mogao započeti s izvođenjem radova, sve sukladno uvjetima iz navedenih ugovora o financiranju i dodataka ugovorima o financiranju koji su priloženi predloženom sporazumu.

Grad Zagreb je upoznao ROTOR JUG kao investitora s korisnim društvenim i drugim funkcijama izgradnje i puštanja u pogon dječjeg vrtića u sklopu Jarun Panorama Projekta, uslijed čega je ROTOR JUG detaljno razmotrio mogućnost izmjene postojeće projektne dokumentacije, a sve kako bi ista obuhvatila, tj. omogućila i izgradnju prostora podobnog za obavljanje poslova dječjeg vrtića te kako bi se na taj način osiguralo dodatne smještajne kapacitete u dječjim vrtićima Grada Zagreba.

Predloženim sporazumom ROTOR JUG se obvezuje da će pravovremeno i o vlastitom trošku pristupiti izmjenama postojeće projektne dokumentacije kako bi Jarun Panorama Projekt obuhvatio i poslovni prostor podoban za obavljanje djelatnosti dječjeg vrtića, sve temeljem projektnog zadatka kojeg će izraditi Grad Zagreb, te će prije podnošenja zahtjeva za izmjenu i dopunu svih dozvola ROTOR JUG Gradu Zagrebu na uvid dostaviti sve izmjene i dopune projektne dokumentacije koja se odnosi na taj prostor, koju će Grad Zagreb pregledati i dati suglasnost na nju ukoliko se njima ne mijenja utvrđena mogućnost korištenja tog prostora. ROTOR JUG se obvezuje u roku od 60 dana od dana izdavanja uporabne dozvole i provedbe etažiranja, o čemu se obvezuje obavijestiti Grad Zagreb, sklopiti s Gradom Zagrebom ugovor o kupoprodaji odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine, povezanog s vlasništvom njenog posebnog dijela, i to navedenog poslovnog prostora, pri čemu će vrijediti sljedeći uvjeti:

- poslovni prostor će se nalaziti na Kazeti M1;
- poslovni prostor će se nalaziti na prvom i/ili drugom od ukupno planiranih četiri pretežito stambena volumena na Kazeti M1, pri čemu obveza Rotor Juga na sklapanje ugovora o kupoprodaji ne nastaje prije ishoda uporabne dozvole i provedenog etažiranja za drugi stambeni ili stambeno-poslovni volumen na Kazeti M1;
- poslovni prostor će biti u stanju dovršenosti sukladno građevinskoj dozvoli;
- korisna površina zatvorenog dijela poslovnog prostora iznositi će 2.100,00 m², kojemu prileži i odgovarajući dio površine vanjskog prostora potreban za dječje vrtiće sukladno kriterijima koje predviđa državni pedagoški standard predškolskog odgoja i naobrazbe koji je na snazi u vrijeme podnošenja zahtjeva za izmjenu lokacijske dozvole, a koji zajedno čine samostalnu uporabnu cjelinu sukladno etažnom elaboratu, uz dopušteno odstupanje od najviše 10% u zatvorenom dijelu poslovnog prostora;
- poslovni prostor će se kao posebni dio nekretnine prodati Gradu Zagrebu po kupoprodajnoj cijeni jednakoj troškovnoj vrijednosti posebnog dijela nekretnine, utvrđenoj kao zbroj troškovne vrijednosti pripadnog dijela građevine i vrijednosti pripadnog dijela zemljišta, bez primjene koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti, sve u smislu troškovne metode iz Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15) te Pravilnika o metodama procjene vrijednosti (Narodne novine 105/15), a koja procjena će biti izvršena od strane ovlaštenog procjenitelja sukladno navedenim propisima.

Ako Porezna uprava kupoprodaju iz prethodnog stavka ovog članka oporezuje na način da kao osnovicu uzme veći iznos od ugovorenog iznosa kupoprodajne cijene, Grad Zagreb se obvezuje snositi razliku.

Grad Zagreb se obvezuje iznos komunalnog doprinosa koji se odnosi na navedeni poslovni prostor, odnosno odgovarajući razmjerni dio komunalnog doprinosa, vratiti ROTOR JUGU na njihov zahtjev po potpisu ugovora o kupoprodaji opisanoga poslovnog prostora.

Nakon sklapanja navedenog ugovora o kupoprodaji te upisa prava vlasništva Grada Zagreba u zemljišnim knjigama, Grad Zagreb i ROTOR JUG će ugovoriti pravo prvokupa u korist ROTOR JUG-a nad navedenim poslovnim prostorom.

U slučaju neispunjenja obveze iz članka 5. predloženog sporazuma ROTOR JUG se obvezuje platiti Gradu Zagrebu ugovornu kaznu u iznosu od 1.200.000,00 EUR. U svrhu osiguranja navedenog potraživanja ROTOR JUG dopušta Gradu Zagrebu upis založnog prava do iznosa od 1.200.000,00 EUR, uvećanu za kamate i troškove, na nekretninama u vlasništvu ROTOR JUG-a i to: z.k.č. br. 888 i z.k.č. br. 803/1, obje k. o. Blato Novo.

Ovaj zaključak predlaže se donijeti po hitnom postupku iz razloga što bi se sklapanjem predloženog sporazuma u najkraćem mogućem roku stvorili preduvjeti za realizaciju Jarun Panorama Projekta, i to pravovremenom izgradnjom prometnica oznake „1“, „2“ i „3“ s pripadajućom komunalnom infrastrukturom na području UPU-a Remetinec rotor – zapad, uz sklapanje odgovarajućih ugovora između Grada Zagreba i trgovačkog društva ROTOR JUGA, na način da se građevinske dozvole izdane za njihovu izgradnju konzumiraju prije njihova isteka, kao i stvaranjem preduvjeta za prodaju poslovnog prostora unutar kazete M1 u sklopu Jarun Panorama Projekta, podobnog za obavljanje djelatnosti dječjeg vrtića, od strane ROTOR JUGA Gradu Zagrebu, čime bi se osigurali neophodni dodatni smještajni kapaciteti u vrtićima Grada Zagreba.

Slijedom navedenog, predlaže se da Gradska skupština Grada Zagreba razmotri prijedlog i po hitnom postupku donese Zaključak o sklapanju Sporazuma o međusobnim pravima i obvezama u vezi s realizacijom Jarun Panorama Projekta, kao u predloženom tekstu.