

OBRAZLOŽENJE

Društvo GIK GRUPA d.o.o. obratilo se Gradu Zagrebu zahtjevom za kupnju zemljišta u zemljišnoj knjizi Općinskog građanskog suda u Zagrebu označenih kao z.k.č.br. 4919/11 i z.k.č.br. 4931/16, obje k.o. Grad Zagreb, u svrhu formiranja nove građevne čestice označene kao z.k.č.br. 4918/11 k.o. Grad Zagreb, ukupne površine 1895 m², sukladno geodetskom elaboratu RN-52/2023 k.o. Trešnjevka izrađenom u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom, KLASA: UP/I-350-05/21-01/364, URBROJ: 251-13-21-1/02-21-16 od 14.12.2021. i pravomoćnom rješenju o izmjeni i dopuni lokacijske dozvole, KLASA: UP/I-350-05/23-01/19, URBROJ: 251-10-21-1/02-23-10 od 15.3.2023. s rješenjem o ispravku pogreške, KLASA: UP/I-350-05/23-01/19, URBROJ: 251-10-21-1/02-23-11 od 17.3.2023., za gradnju građevine mješovite namjene (stambeno-poslovna) u ulici Nova cesta u Zagrebu, na novoformiranoj građevnoj čestici k.č.br. 1263 k.o. Trešnjevka, koja se formira od postojećih k.č.br. 1236, k.č.br. 1264/1 i k.č.br. 1264/2, sve k.o. Trešnjevka.

Temeljem dostavljene i prikupljene dokumentacije utvrđeno je slijedeće:

- da je Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, izdao lokacijsku dozvolu, KLASA: UP/I-350-05/21-01/364, URBROJ: 251-13-21-1/02-21-16 od 14.12.2021., koja je pravomoćna 20. 1. 2022. i rješenje o izmjeni i dopuni lokacijske dozvole, KLASA: UP/I-350-05/23-01/19, URBROJ: 251-10-21-1/02-23-10 od 15.3.2023., koje je pravomoćno 8.4.2023., s rješenjem o ispravku pogreške, KLASA: UP/I-350-05/23-01/19, URBROJ: 251-10-21-1/02-23-11 od 17. 3. 2023., koje je pravomoćno 8.4.2023., za gradnju građevine mješovite namjene (stambeno-poslovna) u ulici Nova cesta u Zagrebu, na novoformiranoj građevnoj čestici k.č.br. 1263 k.o. Trešnjevka, koja se formira od postojećih k.č.br. 1236, k.č.br. 1264/1 i k.č.br. 1264/2, sve k.o. Trešnjevka;

- da je u skladu s prednje navedenom pravomoćnom lokacijskom dozvolom, KLASA: UP/I-350-05/21-01/364, URBROJ: 251-13-21-1/02-21-16 od 14.12.2021. i pravomoćnom rješenju o izmjeni i dopuni lokacijske dozvole, KLASA: UP/I-350-05/23-01/19, URBROJ: 251-10-21-1/02-23-10 od 15.3.2023. s rješenjem o ispravku pogreške, KLASA: UP/I-350-05/23-01/19, URBROJ: 251-10-21-1/02-23-11 od 17.3.2023. izrađen geodetski elaborat RN-52/2023 k.o. Trešnjevka;

- da se prijavnim listom za zemljišnu knjigu geodetskog elaborata RN-52/2023 k.o. Trešnjevka od z.k.č.br. 4918/11 k.o. Grad Zagreb, dvorište i oranica u Novoj cesti br. 88, površine 205,8čhv ili 740 m², z.k.č.br. 4918/24 k.o. Grad Zagreb, put na Novoj cesti, površine 27,8 čhv ili 100 m², z.k.č.br. 4918/25 k.o. Grad Zagreb, ulična stambena zgrada sa prigradnjom i dvorišna prizemnica na Novoj cesti 90 i dvorište, površine 162,6 čhv ili 585 m², z.k.č.br. 4919/11 k.o. Grad Zagreb, gradilište na Novoj cesti, površine 61,4 čhv ili 221 m², z.k.č.br. 4931/15 k.o. Grad Zagreb, gradilište na Novoj cesti, površine 28,4 čhv ili 102 m² i z.k.č.br. 4931/16 k.o. Grad Zagreb, Nova cesta, površine 27,8 čhv ili 100 m² formira nova građevna čestica označena kao z.k.č.br. 4918/11 k.o. Grad Zagreb površine 1895 m²;

- da se prijavnim listom za katastar geodetskog elaborata RN-52/2023 k.o. Trešnjevka od k.č.br. 1263 k.o. Trešnjevka, Nova cesta – Ulica Zvonimira Rihtmana, kuća, Zagreb, Ulica Zvonimira Rihtmana 2, površine 66 m², pomoćna zgrada, površine 47 m², kuća, Zagreb, Ulica Zvonimira Rihtmana 2/2, površine 54 m², kuća, Zagreb, Nova cesta 90, površine 147 m², dvorišna zgrada, površine 37 m² i dvorište, površine 557 m², odnosno ukupno 908 m², k.č.br. 1264/1 k.o. Trešnjevka, Nova cesta, poslovna zgrada, površine 153 m², poslovna zgrada, površine 192 m², dvorište, površine 251 m², odnosno ukupno 596 m² i k.č.br. 1264/2 k.o. Trešnjevka, Nova cesta, kuća, Zagreb, Nova cesta 88A, površine 128 m² i dvorište, površine 263 m², odnosno ukupno 391 m², formira nova građevna čestica označena kao k.č.br. 1263 k.o. Trešnjevka, površine 1895 m²;

- da su z.k.č.br. 4918/11, dvorište i oranica u Novoj cesti br. 88, površine 205,8čhv ili 740 m² i z.k.č.br. 4931/15, gradilište na Novoj cesti, površine 28,4 čhv ili 102 m² upisane u z.k.ul. 5477 k.o. Grad Zagreb kao vlasništvo društva GIK GRUPA d.o.o. iz Zagreba, Pile I. 1;

- da je z.k.č.br. 4918/24, put na Novoj cesti, površine 27,8 čhv ili 100 m² upisana u z.k.ul. 9410 k.o. Grad Zagreb kao vlasništvo društva GIK GRUPA d.o.o. iz Zagreba, Pile I. 1;

- da je z.k.č.br. 4918/25, ulična stambena zgrada sa prigradnjom i dvorišna prizemnica na Novoj cesti 90 i dvorište, površine 162,6 čhv ili 585 m² upisna u z.k.ul. 9409 k.o. Grad Zagreb kao vlasništvo društva GIK GRUPA d.o.o. iz Zagreba, Pile I. 1;

- da je z.k.č.br. 4919/11, gradilište na Novoj cesti, površine 61,4 čhv ili 221 m² upisana u z.k.ul. 80615 k.o. Grad Zagreb kao vlasništvo Grada Zagreba;

- da je z.k.č.br. 4931/16, Nova cesta, površine 27,8 čhv ili 100 m² upisana u z.k.ul. 80624 k.o. Grad Zagreb kao vlasništvo Grada Zagreba;

- da je k.č.br. 1263, Nova cesta – Ulica Zvonimira Rihtmana, kuća, Zagreb, Ulica Zvonimira Rihtmana 2, površine 66 m², pomoćna zgrada, površine 47 m², kuća, Zagreb, Ulica Zvonimira Rihtmana 2/2, površine 54 m², kuća, Zagreb, Nova cesta 90, površine 147 m², dvorišna zgrada, površine 37 m² i dvorište, površine 557 m², odnosno ukupno 908 m² upisana u posjedovni list 2458 k.o. Trešnjevka kao sukorisništvo Borivoja Radoševića iz Zagreba, Hercegovačka ulica 21 i Franje Radoševića iz Rijeke, Marinkovićeve 2, svakog u 1/2 dijela;

- da je k.č.br. 1264/1, Nova cesta, poslovna zgrada, površine 153 m², poslovna zgrada, površine 192 m², dvorište, površine 251 m², odnosno ukupno 596 m² upisana u posjedovni list 3532 k.o. Trešnjevka kao korisništvo Vlade Krstevskog iz Zagreba, Zorkovačka ulica 4;

- da je k.č.br. 1264/2, Nova cesta, kuća, Zagreb, Nova cesta 88A, površine 128 m² i dvorište, površine 263 m², odnosno ukupno 391 m² upisana u posjedovni list 5301 k.o. Trešnjevka kao sukorisništvo Ivana Jurčevića iz Zagreba, Petrinjska ulica 38 i Marije Jurčević iz Zagreba, Petrinjska ulica 38, svakog u 1/2 dijela;

- da je društvo GIK GRUPA d.o.o. iz Zagreba, I. Pile 1, temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenih s Željkom Jurčevićem i Krešimirom Jurčevićem, kao pravnim sljednicima pok. Ivana Jurčevića i pok. Marije Jurčević, Borivojem Radoševićem kao pravnim sljednikom pok. Franje Radoševića te s Vladom Krstevskim, a koji ugovori su provedeni u zemljišnoj knjizi, stekao pravo vlasništva na nekretnini označenoj kao z.k.č.br. 4918/25 k.o. Grad Zagreb koja u katastarskom operatu odgovara dijelu k.č.br. 1263 k.o. Trešnjevka, na nekretnini označenoj kao z.k.č.br. 4918/24 k.o. Grad Zagreb koja u katastarskom operatu odgovara dijelovima k.č.br. 1264/1 i k.č.br. 1264/2, obje k.o. Trešnjevka, na nekretnini označenoj kao z.k.č.br. 4918/11 k.o. Grad Zagreb koja u katastarskom operatu odgovara dijelu k.č.br. 1264/1 i k.č.br. 1264/2, obje k.o. Trešnjevka i na nekretnini označenoj kao z.k.č.br. 4931/15 k.o. Grad Zagreb koja u katastarskom opetratu odgovara dijelu nekretnine označene kao k.č.br. 1264/2 k.o. Trešnjevka;

- da se Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje, u postupku izdavanja izmjene i dopune lokacijske dozvole radi formiranja nove građevne čestice od k.č.br. 1263, k.č.br. 1264/1 i k.č.br. 1264/2, sve k.o. Trešnjevka, a budući da dijelovi predmetnih k.č.br. 1236 i k.č.br. 1264/2, obje k.o. Trešnjevka, koji u zemljišnoj knjizi odgovaraju z.k.č.br. 4919/11 i z.k.č.br. 4931/16, obje k.o. Grad Zagreb očitovao dopisom, KLASA: 350-05/23-02/17, URBROJ: 251-06-51-1/05-23-2 od 24. 2. 2023. da k.č.br. 1263, k.č.br. 1264/1 i k.č.br. 1264/2, sve k.o. Trešnjevka, koje se prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16 – pročišćeni tekst), te pripadajućim kartografskim prikazima nalaze u zoni mješovite namjene – pretežito stambene (M1), gdje se primjenjuje urbano pravilo (2.9) Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje, ne predstavljaju strategijski interes Grada Zagreba za strateške i druge razvojne projekte Grada Zagreba, odnosno iskazao suglasnost s predloženim formiranjem nove građevne čestice;

- da je Vijeće Gradske četvrti Trešnjevka-sjever na 22. sjednici, održanoj 14.2.2023., donijelo Zaključak, KLASA: 024-08/23-02/70, URBROJ: 251-13-11-16/01-23-8, kojim je iskazalo suglasnost s raspolaganjem dijelovima k.č.br. 1263 i k.č.br. 1264/2, obje k.o. Trešnjevka, koji odgovaraju z.k.č.br. 4919/11 i z.k.č.br. 4931/16, obje k.o. Grad Zagreb;

- da je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina IvNe građevina d.o.o. iz Zagreba, Lastovska 2A, izradio Procjembeni elaborat oznake 49/GZ/Z/2023 od 2.6.2023., za koji je Procjeniteljsko povjerenstvo na 23. sjednici, održanoj 13.7.2023., utvrdilo da je izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15), a sukladno kojem procijenjena tržišna vrijednost z.k.č.br. 4919/11 i z.k.č.br. 4931/16, obje k.o. Grad

Zagreb iznosi 235.000,00 eura, što po fiksnom tečaju konverzije iznosi 1.770.608,00 kuna, odnosno 731,47 eura/m², što po fiksnom tečaju konverzije iznosi 5.511,26 kuna/m² (bez PDV-a).

Sukladno članku 176. točki 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine, odnosno investitora po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice.

Člankom 41. točkom 5. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 23/16, 2/18, 23/18, 3/20, 3/21, 11/21 - pročišćeni tekst i 16/22) propisano je da Gradska skupština odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te raspolaganju ostalom imovinom Grada Zagreba čija ukupna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te raspolaganju ostalom imovinom Grada Zagreba, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000,00 (jedan milijun) kuna.

Slijedom navedenog, budući da dio zemljišta koji Grad Zagreb prodaje ne prelazi 20% površine nove građevinske čestice, sukladno članku 391. stavku 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispr.) i članku 69. stavku 2. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15 – pročišćeni tekst, 25/15 i 5/18), predlaže se donošenje zaključka o prodaji građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom.