

OBRAZLOŽENJE

Zagrebački velesajam d.o.o. je svojim dopisom od 6. lipnja 2023. ponudio na prodaju Gradu Zagrebu nekretninu u svom vlasništvu, označenu kao z.k.č. 3447/2 k.o. Klara, površine 3560 m².

Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje se svojim dopisom KLASA: 350-01/23-001/22, URBROJ: 251-06-51-1/004-23-2 od 26. srpnja 2023. očitovao da se nekretnina oznake z.k.č. 3447/2 k.o. Klara svojim većim dijelom nalazi u zoni gospodarske namjene – poslovne, a manjim dijelom u zoni površine infrastrukturnih sustava, gdje se provodi urbano pravilo Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene i gdje postoji iznimka od ovog urbanog pravila. Nadalje, predmetna katastarska čestica se nalazi unutar područja za koje je prema procedurama predviđen javni natječaj te se nalazi u zoni za koju je omogućena izrada gradskog projekta URIHO na Aveniji Dubrovnik. Osnovna polazišta za razradu gradskih projekata određuju se prema temama i područjima gradskih projekata, a osnovna tema za područje predmetnog gradskog projekta je prenamjena stare industrije koja je mogući glavni generativni projekt Grada te može biti nositelj transformacije/razvoja i međusobnog povezivanja šire urbanističke cjeline.

Isti Ured se očitovao da je interes Grada Zagreba cjelovito rješavanje predmetnog područja sukladno prostorno – planskoj namjeni, odnosno kako je u interesu Grada da se predmetno područje privede prostorno-planskoj i infrastrukturnoj namjeni.

Dopisom KLASA: 944-02/23-005/7, URBROJ: 251-06-32/003-23-2 od 20. listopada 2023. Gradskog ureda za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje zatraženo je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na z.k.č. 3447/2 k.o. Klara, sukladno članku 118. 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), obzirom da je Grad Zagreb vlasnik i zemljišta koje se nalazi neposredno uz istu nekretninu te se očitovao da su za predmetnu nekretninu osigurana sredstva za otkup u Proračunu Grada Zagreba za 2023., na poziciji Tekući projekti T320802 STRATEŠKI GRADSKI PROJEKTI, 327-4111 Zemljište.

Z.k.č. 3447/2, prirodno neplodno zemljište, površine 3560 m², upisana je u zk.ul. 30 k.o. Klara kao vlasništvo društva Zagrebački velesajam, a prema stanju u katastarskom operatu odgovara k.č. 3447/2, prirodno neplodno zemljište, površine 3560 m², upisana u posjedovni list 2338 k.o. Klara kao korisništvo društva Zagrebački velesajam d.o.o.

Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina Nedjeljka Čengija, dipl.inž.građ., izradila je Procjembeni elaborat oznake 87/GZ/Z/2023 iz rujna 2023., kojim je vrijednost predmetne nekretnine procijenila na iznos od 227,17 eura/m², što za površinu od 3560 m² iznosi 809.000,00 eura (6.093.340,02 kuna - fiksni tečaj konverzije 7,53450).

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj 30. sjednici, održanoj 5. listopada 2023., ocijenilo da isti nije izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15). U svom obrazloženju Povjerenstvo je navelo da se radi o katastarskoj čestici 3. a ne 2. kategorije zemljišta, kako je to navedeno u elaboratu. Za predmetno zemljište nije propisana obveza donošenja detaljnijeg plana, već je definirana za provedbu gradskog projekta. U ovom slučaju razlika u vrijednosti između zemljišta druge i treće kategorije nije relevantna, ali je u procjembenom elaboratu potrebno pravilno utvrditi kakvoću procjenjivane nekretnine i obrazložiti korištenje poredbenih podataka zemljišta druge kategorije za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta treće kategorije. Naime, vrijednost zemljišta druge kategorije iznosi 56 posto vrijednosti zemljišta prve kategorije zemljišta, što upućuje da je vrijeme čekanja do prelaska zemljišta iz druge kategoriju u prvu kategoriju od 9 do 12 godina a na temelju odgovarajućih kamatnih stopa na nekretninu od 5 do 7 posto. Utvrđeni rasponi su vrlo dugo razdoblje za predviđanje početka građevinskog korištenja odnosno za prelazak iz druge u prvu kategoriju zemljišta pa se ne mogu sa sigurnošću utvrditi na temelju zakona, mjerodavnih prostornih planova ili iskustvenih podataka, a tim više to vrijedi za prelazak iz treće u prvu kategoriju zemljišta. Utvrđeni odnos između prve i druge kategorije se prema prilogu 4. Pravilnika već nalazi u rasponu koji uključuje i treću kategoriju. Konačno, nisu raspoložive poredbene kupoprodajne cijene zemljišta za treću kategoriju.

Ista vještakinja je u listopadu 2023. izradila dopunu Procjembenog elaborata oznake 87/GZ/Z/2023, kojom je uvažila mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva i konstatirala da se radi o trećoj kategoriji zemljišta te je povjerenstvo na svojoj 32. sjednici održanoj 19. listopada 2023. ocijenilo da je dopuna izrađena sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina.

Uprava društva Zagrebački velesajam d.o.o. je donijela Odluku KLASA: ZV – 17-23-01, URBROJ: 01/01-23-01 kojom je odobrila prodaju nekretnine z.k.č. 3447/2, površine 3560 m2 Gradu Zagrebu po cijeni utvrđenoj gore navedenom dopunom procjembenog elaborata.

Skupština društva Zagrebački velesajam d.o.o. je svojom Odlukom KLASA: ZV – 17-23-01, URBROJ: 01/01-23-03 od 20. listopada 2023. odobrila prodaju predmetne nekretnine Gradu Zagrebu po cijeni utvrđenoj gore navedenom dopunom procjembenog elaborata.

Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje je radi ishođenja zaključka o kupnji predmetne nekretnine dostavio ispunjeni i potpisani obrazac iskaza o procjeni fiskalnog učinka (IPFU obrazac) od 20. listopada 2023. s potpisanim pozitivnim mišljenjem Gradskog ureda za financije i javnu nabavu, kojim je potvrđeno da su u Proračunu Grada Zagreba za 2023. osigurana sredstva za isplatu kupoprodajne cijene u cijelosti.

Slijedom svega navedenog, predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donošenje priloženog Zaključka o kupnji nekretnine.