

OBRAZLOŽENJE

Prijedloga zaključka o kupnji nekretnina i ustupu projektne dokumentacije

Prijedlogom Strategijskog plana razvoja Grada Zagreba za razdoblje 2021.-2027., kao posebni cilj istaknut je daljnji razvoj programa javnog stanovanja, a jedan od koraka koji će zasigurno doprinijeti ispunjenju istog je i izgradnja stambeno-poslovne građevine oznake „A11“ u naselju Podbrežje.

Analizom dosadašnjeg modela financiranja kapitalnih projekata iz kreditnog zaduženja putem trgovačkog društva u vlasništvu Grada, te stanjem na financijskom tržištu utvrđeno je da je radi optimiziranja, odnosno smanjenja ukupnih troškova gradnje potrebno da Grad Zagreb kao jedinica lokalne samouprave bude i investitor same gradnje kapitalnih projekata. Navedeno smanjenje troškova proizlazi stoga što jedinice lokalne samouprave imaju povoljnije uvjete kreditiranja i smatraju se poslovnim subjektima nižeg rizika nego što su trgovačka društva, te se također u najvećoj mjeri smanjuju operativni troškovi koji su u dosadašnjoj praksi bili uračunati u troškove zakupnina i najamnina koje je Grad Zagreb plaćao trgovačkom društvu (Zagrebački holding d.o.o.).

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet izdao je Građevinsku dozvolu br. 339/2021, KLASA: UP/I-361-03/21-001/973, URBROJ: 251-13-22-1/042-21-12, od 5. listopada 2021., za izgradnju stambeno-poslovne građevine oznake „A11“, visine: podrum, prizemlje i osam katova, sa 288 stana i tri poslovna prostora, na novoformiranoj k.č. 1557/19 k.o. Zaprudski otok, investitoru društvu Zagrebačka stanogradnja d.o.o. (pripojeno društvu Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.).

Grad Zagreb i društvo Zagrebački holding d.o.o. sklopili su Ugovor o kupoprodaji nekretnina, reg. br. 150/2017-I od 20. prosinca 2017. kojim je društvo Zagrebački holding d.o.o. kupilo nekretnine u svrhu izgradnje druge faze naselja Podbrežje.

Dana 22. svibnja 2018. sklopili su Aneks Ugovoru o kupoprodaji nekretnina, reg. br. 136/2021-I, kojim su djelomično raskinuli osnovni ugovor u dijelu u kojem društvo Zagrebački holding d.o.o. kupuje nekretnine koje ulaze u građevne čestice namijenjene gradnji objekata javne namjene i to bazenskog kompleksa, dječjeg vrtića sjever i jug, kulturnog centra, osnovne škole i sportske dvorane, dok ugovor ostaje važeći u dijelu u kojem se radi o nekretninama na kojima je predviđena gradnja stambenih objekata i poslovnog tornja.

Navedenim ugovorima društvo Zagrebački holding d.o.o. steklo je 18 zemljišnoknjižnih čestica, oznake z.k.č. 1556/3, 1556/5, 1556/18, 1551/2, 1552/2, 1556/16, 1556/12, 1556/9, 1557/23, 1555/1, 1557/19, 1544/1, 1545/1, sve k.o. Zaprudski otok i z.k.č. 1688/5, 2358/2, 2358/4, 2358/8, 1688/6, sve k.o. Klara, ukupne površine 46602 m².

Grad Zagreb i društvo Zagrebački holding d.o.o. sklopili su i II. Aneks Ugovoru o kupoprodaji nekretnina, reg. br. 136/2021-I od 5. listopada 2021. kojim je društvo Zagrebački holding d.o.o. kupilo nekretninu oznake z.k.č. 1559/8 k.o. Zaprudski otok, površine 216 m², u svrhu realizacije II. faze izgradnje naselja Podbrežje, konkretno izgradnje stambeno poslovnog objekta - zgrade A11, a koju društvo Zagrebački holding d.o.o. nije kupilo prethodno sklopljenim ugovorima.

Prema navedenoj građevinskoj dozvoli i Prijavnom listu br. 23 za zemljišnu knjigu Parcelacijskog elaborata RN-13/2017 k.o. Zaprudski otok, a koji je izrađen prema UPU Podbrežje te izmjenama i dopunama UPU Podbrežje, razvidno je da se stambeno poslovni objekt - zgrada A11 planira izgraditi na novoformiranoj građevnoj čestici označenoj kao z.k.č. 1557/19 k.o. Zaprudski otok, ukupne površine 8948 m², koja se formira od z.k.č. 1544/1, Srednjak livada, površine 620 m², z.k.č. 1545/1, Kod Vragovića livada, površine 75 m², z.k.č. 1557/19, Srednjak oranica, površine 8037 m², sve upisane u zk.ul. 20064 k.o. Zaprudski otok i z.k.č. 1559/8, Radmanovačka put, površine 216 m², upisana u zk.ul. 21148 k.o. Zaprudski otok, sve kao vlasništvo društva Zagrebački holding d.o.o. iz Zagreba, Ulica Grada Vukovara 41.

Tržišna vrijednost nekretnine na kojoj se planira izgradnja stambeno poslovnog objekta - zgrade A11 iznosi 478,01 eura/m², odnosno za 8948 m² zemljišta ukupno 4.274.900,00 eura ili 32.209.234,05 kuna (fiksni tečaj konverzije 7,53450), prema Procjembenom elaboratu br. TD: ZGB-ZO-1/2023 (z.k.č. 1544/1, 1545/1, 1557/19, sve k.o. Zaprudski otok) i Procjembenom elaboratu br. TD: ZGB-ZO-2/2023 (z.k.č. 1559/8 k.o. Zaprudski otok), oba od rujna 2023., izrađena od strane sudskog vještaka Dragutina Dinčića, mag. oec. ing. aedif. iz društva Građevinski radovi d.o.o. iz Zagreba, Ulica Sv. Roka 16.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 29. sjednici održanoj 28. rujna 2023. donijelo Zaključak o prihvatanju navedenih procjembenih elaborata, odnosno ocijenilo da su isti izrađeni sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15).

Trgovačko društvo ZAGREBAČKA STANOGRADNJA d.o.o., Zagreb, Jankomir 25, kao investitor započelo je aktivnosti radi ishođenja projektne dokumentacije za izgradnju stambeno-poslovne građevine A11 u naselju Podbrežje. Navedeno trgovačko društvo je temeljem Ugovora o pripajanju od dana 30. rujna 2021. godine, s danom 1. listopada 2021. godine pripojeno GRADSKO STAMBENO KOMUNALNOM GOSPODARSTVU d.o.o., Zagreb, Savska cesta 1, (u daljnjem tekstu GSKG), koje je sukladno tome preuzelo sva prava i obveze trgovačkog društva ZAGREBAČKA STANOGRADNJA d.o.o.

Grad Zagreb, kao središnje tijelo za nabavu za naručitelja trgovačko društvo ZAGREBAČKA STANOGRADNJA d.o.o., i STUDIO ZA ARHITEKTURU d.o.o. iz Zagreba, Prilaz Gjura Deželića 52, dana 4. prosinca 2020., sklopili su Ugovor o izradi projektne dokumentacije građevine A11 Podbrežje, reg. broj: 1446/2020, KLASA: 400-01/20-006/99, URBROJ: 251-26-31/003-20-51, kojim je ugovorena izrada projektne dokumentacije u fazama i to:

- 1. faza: pripremni i geomehanički istražni radovi te izrada idejnog rješenja i prostornog prikaza građevine;
- 2. faza: idejni projekt s ishođenjem potrebnih uvjeta/suglasnosti;
- 3. faza: izrada geodetskih radova, glavnog projekta s ishođenjem građevinske dozvole te dokumentacije za javno nadmetanje;
- 4. faza: izrada izvedbenog projekta i plana izvođenja radova;
- 5. faza: projektantski nadzor;

s ugovorenim cijenom usluga u ukupnom iznosu od 2.500.000,00 kn s uračunatim PDV-om.

Grad Zagreb, kao središnje tijelo za nabavu za naručitelja GSKG (pravnog sljednika ZAGREBAČKE STANOGRADNJE d.o.o.), i trgovačko društvo STUDIO ZA ARHITEKTURU d.o.o., dana 25. veljače 2022. godine, sklopili su Aneks navedenom Osnovnom ugovoru reg. broj: A-73/2022, KLASA: 400-01/20-006/99, URBROJ: 251-05-01/070-22-56, kojim je zbog promjene projektnog zadatka i dodatnih radova povećana prvotna vrijednost Osnovnog ugovora za 107.437,00 kn bez PDV-a.

Grad Zagreb, kao središnje tijelo za nabavu za naručitelja trgovačko društvo ZAGREBAČKA STANOGRADNJA d.o.o. i Zajednica gospodarskih subjekata trgovačko društvo INVESTINŽENJERING d.o.o. iz Zagreba, Tuškanova 41 i trgovačko društvo AD CON d.o.o. iz Zadra, Bana Jelačića 28A, dana 09. travnja 2021. godine sklopili su Ugovor o upravljanju projektom izgradnje građevine A11 naselja Podbrežje, reg. broj: 440/2021, KLASA: 400-01/20-006/205, URBROJ: 251-26-31/004-21-35, a kojim su poslovi upravljanja Projektom podijeljeni u faze i to:

- 1. izrada projektne dokumentacije,
- 2. odabir nadzora i izvođača građevine u postupku javne nabave,
- 3. izgradnja građevine,
- 4. praćenje građevine u jamstvenom roku,

s ukupnom cijenom ugovorenih usluga u iznosu od 2.581.250,00 kn s uračunatim PDV-om.

Grad Zagreb, kao središnje tijelo za nabavu za naručitelja GSKG (pravni sljednik trgovačkog društva ZAGREBAČKA STANOGRADNJA d.o.o.), i Zajednica gospodarskih subjekata trgovačko društvo INVESTINŽENJERING d.o.o. iz Zagreba, Tuškanova 41 i trgovačko društvo AD CON d.o.o. iz Zadra, Bana Jelačića 28A, dana 30. kolovoza 2022. godine sklopili su Aneks navedenom Osnovnom ugovoru, reg. broj: A-260/2022, KLASA: 400-01/20-006/205, URBROJ: 251-05-01/064-22-40, kojim je produžen rok 1. faze za tri mjeseca i povećana prvotna vrijednost Osnovnog ugovora za 35.214,09 kn, bez uključenog PDV-a.

Trgovačko društvo ZAGREBAČKA STANOGRADNJA d.o.o., i trgovačko društvo HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. iz Zagreba, Gundulićeva 32, dana 20. travnja 2021. godine sklopili su Ugovor o priključenju broj: 400100-210729-00180109, kojim su ugovorne strane uredile međusobne odnose kod financiranja i izgradnje elektroenergetskih objekata za priključenje građevine na lokaciji u Zagrebu, Podbrežje, k.č. br. 1557/19 k.o. Zaprudski otok, s troškovima priključenja u ukupnom iznosu od 4.024.507,50 kn s uključenim PDV-om.

Predloženim Ugovorom o ustupu projektne dokumentacije za izgradnju objekta oznake A11 u naselju Podbrežje GSKG se obvezuje cjelokupnu projektnu dokumentaciju ishođenu temeljem navedenih ugovora i aneksa, ustupiti Gradu Zagrebu u roku od 15 dana od dana sklapanja predloženog Ugovora o ustupu projektne dokumentacije za izgradnju objekta oznake A11 u naselju Podbrežje, o čemu će se sastaviti primopredajni zapisnik.

Sukladno specifikaciji GSKG-a o isplaćenim troškovima temeljem svih ranije navedenih ugovora i aneksa proizlazi da je izvršeno plaćanje u ukupnom iznosu od 348.166,45 EUR-a bez uključenog PDV-a, odnosno 435.208,06 € s PDV-om, i to kako slijedi:

- temeljem Ugovora o izradi projektne dokumentacije građevine A11 Podbrežje, reg. broj: 1446/2020, KLASA: 400-01/20-006/99, URBROJ: 251-26-31/003-20-51, i Aneksa tom Ugovoru plaćeno je 275.723,27 EUR-a bez uključenog PDV-a,

- temeljem Ugovora Ugovor o upravljanju projektom izgradnje građevine A11 naselja Podbrežje, reg. broj: 440/2021, KLASA: 400-01/20-006/205, URBROJ: 251-26-31/004-21-35, i Aneksa tom Ugovoru plaćeno je 29.600,18 EUR-a bez uključenog PDV-a,
- temeljem Ugovora o priključenju broj: 400100-210729-00180109 plaćeno je 42.843,00 EUR-a bez uključenog PDV-a.

Grad Zagreb se predloženim Ugovorom o ustupu projektne dokumentacije za izgradnju objekta oznake A11 u naselju Podbrežje obvezuje, u roku od 60 dana od sastavljanja primopredajnog zapisnika, platiti GSKG-u ukupan iznos isplaćenih troškova temeljem svih navedenih ugovora i aneksa u iznosu od 348.166,45 EUR-a (bez PDV-a), odnosno 435.208,06 € s PDV-om te pripadajuću ugovornu kamatu u iznosu od 1,5 %, a koja se obračunava od dana plaćanja računa GSKG-a do dana podmirenja iznosa troškova od strane Grada Zagreba.

Grad Zagreb će, po sastavljanju primopredajnog zapisnika preuzeti preostala prava i obveze GSKG-a koja proizlaze temeljem svih navedenih ugovora i aneksa, o čemu će s odabranim izvođačima radova i usluga sklopiti anekse tim ugovorima.

Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, Odjel za financijske poslove, dopisom, KLASA: 400-06/23-001/85, URBROJ: 251-11-02/001-23-6, od 5. prosinca 2023., dostavio je očitovanje da su na poziciji navedenog Ureda osigurana sredstva u Proračunu Grada Zagreba za 2023. godinu za kupnju navedenih nekretnina, te je izdana i Izjava o fiskalnoj odgovornosti od 7. prosinca 2023., kojom se potvrđuje da su osigurana sredstva.

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, dostavio je obrazac Iskaza o procjeni fiskalnog učinka (IPFU), od 28. studenoga 2023., u kojem je prijedlog Zaključka obrazložen na način da Grad Zagreb ima namjeru preuzeti investitorska prava i obveze za izgradnju stambeno-poslovne građevine oznake A11 u naselju Podbrežje, s ciljem objedinjavanja i ubrzanja svih aktivnosti vezanih za izgradnju objekta oznake A11 u naselju Podbrežje, te je stoga Prijedlogom Odluke o izmjenama i dopunama Proračuna Grada Zagreba za 2023. i projekcije za 2024. i 2025. godinu predloženo otvaranje nove stavke Kapitalni projekt K121210 Izgradnja stambeno poslovne građevine Podbrežje u iznosu od 300.000,00 eura. Iznos od 300.000,00 eura predlaže se preraspodijeliti sa stavke Kapitalni projekt K161205 Groblja i krematoriji, što je uključeno u Prijedlogu Odluke o izmjenama i dopunama Proračuna Grada Zagreba za 2023.

Sastavni dio IPFU obrasca je i Mišljenje Gradskog ureda za financije i javnu nabavu, od 1. prosinca 2023., i to pozitivno mišljenje budući je nadležno gradsko upravno tijelo prijedlogom Odluke o izmjenama i dopunama Proračuna Grada Zagreba za 2023. osiguralo sredstva potrebna za provođenje prijedloga Zaključka o sklapanju Ugovora o ustupu projektne dokumentacije za izgradnju objekta oznake A11 u naselju Podbrežje. U Mišljenju se još navodi da vezano uz financiranje kapitalnih projekata iz kreditnog zaduženja, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju povoljnije uvjete kreditiranja i smatraju se poslovnim subjektima nižeg rizika nego što su to trgovačka društva. Također, dosadašnja praksa je pokazala da je financiranje kapitalnih projekata preko društva Zagrebački holding d.o.o. nepovoljnije i zbog dodatnih operativnih troškova, a koji su bili uračunati u dosadašnje troškove zakupnina i najamnina koje je Grad plaćao navedenom društvu.

Uprava društva Zagrebački holding d.o.o. na sjednici održanoj 28. studenoga 2023., donijela je Odluku, KLASA: ZGH-01-23-296, URBROJ: 01-01/3-23-12, kojom se odobrava prodaja navedenih nekretnina koja su u vlasništvu društva Zagrebački holding d.o.o.

Skupština društva Zagrebački holding d.o.o. na 34. sjednici, održanoj 7. prosinca 2023. donijela je Odluku, KLASA: 740-15/23-03/08, URBROJ: 01-01-02/4-23-02, kojom je dana suglasnost na naprijed navedenu Odluku Uprave društva Zagrebački holding d.o.o.

Slijedom navedenog, kako bi se proračunska sredstva koja su osigurana u ovoj kalendarskoj godini iskoristila ekonomično, učinkovito i djelotvorno, a obzirom da je sporazum ugovornih strana postignut nakon roka za uvrštavanje prijedloga u redovnom postupku, predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba, da u skladu s člancima 104. i 105. Poslovnika Gradske skupštine Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 15/23) **po hitnom postupku** razmotri i donese predloženi Zaključak kako bi se što prije započelo s realizacijom izgradnje objekta oznake A11 u naselju Podbrežje.