

OBRAZLOŽENJE

Prijedloga zaključka o kupnji nekretnine

Gradski ured za obrazovanje, kulturu i sport dostavio je pisani prijedlog za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, odnosno kupnju nekretnine oznake z.k.č. 3118 k.o. Lučko, u naravi sportski centar Lučko, radi osiguranja adekvatnog prostora za trening i sportsku obuku kao preduvjeta daljnjeg napretka odnosno očuvanja razine kvalitete zagrebačkog sporta. Naime, u sklopu kompleksa je gimnastička dvorana, jedina u Gradu Zagrebu te stoga predstavlja izniman interes za Grad Zagreb. Dvorana u cijelosti ispunjava najviše propisane standarde (svjetske i europske gimnastičke federacije) i uvjete za provedbu treninga i natjecanja u sportskoj gimnastici, ritmičkoj gimnastici kao i akrobatskoj gimnastici.

Osim toga, dio kompleksa je i nogometno igralište, fitness centar i manja sportska dvorana, a zbog nedostatnog kapaciteta drugih sportskih prostora u blizini, javila se potreba za osiguravanjem dodatnog prostora od strane Grada Zagreba.

Isti Ured naveo je da se Montažne tribine d.o.o. iz Zagreba, Ježdovečka 3b, podneskom od 21. travnja 2023. obratilo Gradu Zagrebu s prijedlogom kupnje nekretnine u njihovu vlasništvu, označene kao z.k.č. 3118 k.o. Lučko, površine 19151 m². U svom podnesku društvo navodi da se u naravi radi o kompleksu sportskog centra Lučko koji se sastoji od gimnastičke sportske dvorane, fitness centra, manje multifunkcionalne sportske dvorane, niza pratećih prostorija, unutarnjeg i vanjskog prostora caffe-a, vanjskog nogometnog igrališta standardnih dimenzija, dječjeg igrališta sa spravama, asfaltiranog parkirališta sa cca 100 parkirnih mjesta, vanjske kotlovnice i ugostiteljske drvene kućice. Montažne tribine d.o.o. je tijekom 2018. na zamolbu Grada Zagreba dodatno adaptiralo sportsku dvoranu u dijelu terena na kojem je iskopana gimnastička jama, čime je namjena dvorane tada prilagođena isključivo za gimnastiku te se više ne može lako koristiti za druge sportove. Dvorana ima zaletne staze za preskok, prostor za smještaj kompleta sprava, gimnastičku jamu (za set sprava bez konja i partera nad gimnastičkom jamom sa spužvama, velikog trampolina uz jamu, akrobatske staze, trampolin staze), prostor za ritmičku gimnastiku sa tepihom i gledalište sa 120 mjesta.

Predmetna nekretnina, označena kao z.k.č. 3118, dvorište, zemljište za sport i rekreaciju i gospodarska zgrada, Lučko, Ježdovečka ulica 3B, površine 19151 m², upisana je u bazu zemljišnih podataka, z.k.ul. 1814 k.o. Lučko, vlasništvo društva Montažne tribine d.o.o., Zagreb, Ježdovečka ulica 3B.

Grad Zagreb i društvo Montažne tribine d.o.o. sklopili su sljedeće ugovore o podzakupu (u vrijeme sklapanja ugovora o podzakupu vlasnik z.k.č. 3118 k.o. Lučko je bilo društvo GEO-ING d.o.o., a društvo Montažne tribine je bilo zakupnik), temeljem zaključaka o prihvatu obvezujuće ponude KLASA:620-01/18-01/391 i KLASA:620—01/17-01/1178, nakon provedenih postupaka po javnom pozivu:

1. Ugovor o podzakupu objekta za zadovoljenje javnih potreba u sportu Grada Zagreba – gimnastika, od 8. svibnja 2018., temeljem dostave obvezujuće ponude za davanje u podzakup objekta, upućene povodom javnog poziva Grada Zagreba za iskazivanje interesa radi zakupa objekta za zadovoljenje javnih potreba u sportu Grada Zagreba – gimnastika. Predmetnim ugovorom, sklopljenim na rok od 10 godina, društvo Montažne tribine d.o.o. dalo je Gradu Zagrebu na korištenje dio predmeta zakupa i to: sportsku dvoranu dimenzija dužine 45,5 metara, širine 24,5 metra, visine 11,00 metara, ukupne površine 1114,75 metara kvadratnih: ima kapacitet za smještaj zaletne staze za preskok, prostora za smještaj komplet sprava, gimnastičke jame za smještaj seta sprava bez konja i partera nad gimnastičkom jamom sa spužvama, velikog trampolina uz jamu, akrobatske staze, trampolin staze, prostora za ritmičku gimnastiku za smještaj tepiha dimenzija 14x14 metara: ostali potreban sadržaj: svlačionice s tuševima i wc-om, prostorija s masažnim stolom, gledalište sa 120 sjedećih mjesta uz mogućnost postavljanja dodatnih montažnih tribina te vanjski prostor parkiralište sa 101 parkirališnim mjestom. Istim Ugovorom Grad Zagreb je obavezan plaćati na ime zakupnine 82.300,00 kuna (10.923,10 eura) mjesečno.

2. Ugovor o podzakupu sportske građevine za zadovoljenje javnih potreba u sportu Grada Zagreba – nogometno igralište, od 22. veljače 2018., temeljem dostave obvezujuće ponude za davanje u podzakup objekta, upućene povodom javnog poziva Grada Zagreba za iskazivanje interesa radi zakupa objekta za zadovoljenje javnih potreba u sportu Grada Zagreba – nogometno igralište. Ugovorom, sklopljenim na rok od 10 godina, društvo Montažne tribine d.o.o. dalo je Gradu Zagrebu u podzakup dio predmeta zakupa i to: nogometno igralište, dimenzija: dužine 102 metra, širine 64 metra odnosno ukupne površine 6528 m² koje sadrži teren za igru s umjetnom certificiranom travom, označen bijelim bojama – linijama i to po sredini terena s oznakom centa s vratnicama i prečkama vrata

udaljenosti između vratnica 7,32 m i između donjeg kuta prečke i tla 2,44 m, opremljen drenažnim sustavom te adekvatnim sustavom rasvjete kojim se održava minimalna prosječna osvijetljenost; područje za zagrijavanje raspoloživo duž uzdužnih crta; u razini terena za igru nalaze se dvije natkrivene klupe od kojih svaka ima prostor za 13 osoba, a uz koji se nalazi i parkirališni prostor sa 102 parkirališna mjesta te postoji i mogućnost postavljanja dodatnih montažnih tribina. Istim Ugovorom Grad Zagreb je obavezan plaćati na ime zakupnine 77.500,00 kuna (10.286,02 eura) mjesečno.

Temeljem odredaba oba ugovora Grad Zagreb je, osim ukupne mjesečne zakupnine u iznosu od 21.209,00 eura, uvećane za iznos poreza na dodanu vrijednost, dužan plaćati i naknade za korištenje zajedničkih usluga u objektu kao što su: električna energija, voda, čišćenje, odvoz komunalnog i drugog otpada, osim komunalne i vodoprivredne naknade te drugih troškova objekta koji ne proizlaze iz obavljanja djelatnosti, ako postoje prema važećim propisima, kao i troškove tekućeg održavanja objekta te o svom trošku izvršiti popravke oštećenja koji nastanu u svezi s redovnim obavljanjem djelatnosti ako ih je sam prouzročio.

Dijelovi sportskog centra izgrađenog na z.k.č. 3118 k.o. Lučko su u zakupu i temeljem sljedećih ugovora:

1. Ugovor o zakupu poslovnog prostora, sklopljen 30. prosinca 2019., kojim je društvo Montažne tribine d.o.o. dalo u zakup društvu Loki projekt d.o.o. prostor ugostiteljskog objekta „SC caffe“ u Zagrebu, Lučko, u naravi dio gospodarske zgrade 3B – sportskog centra – prostor ugostiteljskog objekta, sastoji se od: caffe bara površine 173 m², prostora za usluživanje na otvorenom, površine 146 m², spremišta caffe bara u prizemlju, površine 12,5 m², opreme i namještaja. Ugovoreno je i pravo korištenja sanitarnih prostorija i prostora hodnika te pravo korištenja za najviše 10 parkirališnih mjesta. Zakupnik je dužan plaćati zakupninu od 10.000,00 kuna mjesečno i režije. Ugovoreno je da zakup počinje 1. siječnja 2020. i traje do 1. siječnja 2030.

2. Ugovor o zakupu poslovnog prostora, sklopljen 31. kolovoza 2020., kojim je društvo Montažne tribine d.o.o. dalo u zakup društvu Loki projekt d.o.o. dio gospodarske zgrade 3B-sportskog centra - prostor fitness centra koji se sastoji od: 1. kat: - mala dvorana za fitness – površine 151 m², WC ženski, površine 3,60 m², spremište, 1,75 m², WC muški- 4,50 m², svlačionica – 11,50 m², 2 tuš kabine – 2x4,10 m², svlačionica – 11,85 m², 2. kat: spremište – 15,70 m², mala dvorana i galerija za fitness – 77,00 m², narančasta svlačionica s pripadajućim tušem – 16,60 m² + 3,15 m² i opreme. Ugovoreno je i pravo korištenja sanitarnih prostorija i prostora hodnika te pravo korištenja za najviše 10 parkirališnih mjesta. Zakupnik je dužan plaćati zakupninu 7.000,00 kuna mjesečno i režije. Ugovoreno je da zakup počinje 1. rujna 2020. i traje do 1. rujna 2030.

3. Ugovor o zakupu poslovnog prostora, sklopljen 2. siječnja 2023., kojim je društvo Montažne tribine d.o.o. dalo u zakup Gimnastičkom klubu Trešnjevka multifunkcionalnu dvoranu za edukaciju sportaša na II. katu u Zagrebu-Lučko, koja se sastoji od: prostora za edukaciju sportaša – 172 m², plave svlačionice s pripadajućim tušem – 15,90 m² + 3,15 m², spremišta za rekvizite – 7,50 m². Ugovoreno je vrijeme korištenja od ponedjeljka do petka od 15,00-22,00 h i subotom od 08,00 do 15,00 h. Zakupnik je dužan plaćati mjesečnu zakupninu u iznosu od 663,62 eura, režije su uključene. Zakup počinje 1. siječnja 2023. i traje do 31. prosinca 2027.

4. Ugovor o zakupu poslovnog prostora, sklopljen 23. svibnja 2023., kojim je društvo Montažne tribine d.o.o. dalo u zakup obrtu Nail service poslovni prostor – prazna kancelarija, 11,40 m² na I. katu, smještena od glavnog ulaza desno. Ugovoreno je i pravo korištenja sanitarnih prostorija i prostora hodnika. Zakupnik je dužan plaćati mjesečnu zakupninu u iznosu od 212,00 eura, režije su uključene. Zakup počinje 1. lipnja 2023. i traje do 31. svibnja 2024.

5. Ugovor o zakupu poslovnog prostora, sklopljen 2. studenog 2023., kojim je društvo Montažne tribine d.o.o. dalo u zakup Frizerskom salonu Sendi iz Zagreba, poslovni prostor – frizerski salon, 26,00 m², smješten u prizemlju, ispod vanjske terase caffe bara s istočne strane objekta. Ugovoreno je i pravo korištenja vanjskih sanitarnih prostorija i prostora hodnika koji se nalaze nasuprot navedenog poslovnog prostora. Zakupnik je dužan plaćati mjesečnu zakupninu u iznosu od 500,00 eura, režije su uključene. Zakup počinje 2. studenog 2023. i traje do 31. listopada 2028.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ivan Čević, dipl.ing.građ., je u svibnju 2023. izradio Procjembeni elaborat kojim je utvrdio vrijednost predmetne nekretnine (tada označene kao z.k.č. 324, upisana u z.k.ul. 744 k.o. Lučko) na iznos od 4.200.000,00 eura.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj 24. sjednici održanoj 20. srpnja 2023., razmatralo navedeni procjembeni elaborat te ocijenilo da nije izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina. U obrazloženju je Procjeniteljsko povjerenstvo navelo:

„Procjenitelj je izradio procjenu za predmetnu nekretninu. Odabrao je prihodovnu metodu sukladno čl. 23. i 24. ZPVN-a međutim nije ishodio izvadak iz ZKC-a već je svoje mišljenje utemeljio na stvarno ugovorenim

zakupninama u procjenjivanoj nekretnini. Pri tome nije priložio ugovore što je suprotno čl. 22. stavak 2. Zakona. U prihodovnoj metodi se tržišna vrijednost u pravilu utvrđuje temeljem prihoda koji se uobičajeno postižu na tržištu, a tek iznimno temeljem stvarno nastalih prihoda. Da bi se koristili stvarno postignuti prihodi procjenjivana nekretnina mora imati posebna značajna obilježja iz čl. 4. stavak 1. podstavak 30. Zakona. Prilikom utvrđivanja kamatne stope procjenitelj pravilno polazi od priloga 13. koji kao orijentacijske kamatne stope na nekretnine za sport navodi raspone od 7-8 % na stranici 25. elaborata, nizom prilagodbi, koje nisu obrazložene, orijentacijsku kamatnu stopu od 7 % spušta na 5,50 % čime u bitnome mijenja prihodovnost predmetne nekretnine na način da ju smješta među poslovne zgrade, trgovačke centre, robne kuće i dr. nekretnine koje nisu usporedive s nekretninama namijenjenim sportu.“

Navedeni sudski vještak je u listopadu 2023. godine izradio Dopunu Procjembenog elaborata kojom je utvrdio tržišnu vrijednost iste nekretnine (u postupku obnove zemljišne knjige i prelaskom u bazu zemljišnih podataka preuzela oznaku iz katastra –k.č. 3118) na iznos od 4.550.000,00 eura.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj 37. sjednici, održanoj 30. studenog 2023. godine razmatralo navedenu dopunu procjembenog elaborata te jednoglasnom odlukom donijelo mišljenje da je predmetni elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15).

U z.k. ulošku broj 1814 k.o. Lučko pod brojem:

Z – 19531/17. Zaprimiteljeno 26.03. 2010. broj Z-16072/10 na temelju ugovora o založnom pravu od 22. ožujka 2010. upisano je založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.050.000,00 eura u korist društva Prva skladi d.o.o., iz Slovenije, Ljubljana, Fajfarjeva ulica 33,;

Z – 7294/2022, na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 17. ožujka 2022. upisano je založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 930.000,00 eura u korist društva Prva skladi d.o.o. iz Slovenije, Ljubljana, Fajfarjeva ulica 33;

Z – 9172/2022, na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 17. ožujka 2022., upisana je zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine za vrijeme trajanja osiguranja bez suglasnosti vjerovnika Prva skladi d.o.o.;

Z – 7299/2022, na temelju Ugovora o ustupu tražbine od 17. ožujka 2022., radi osiguranja tražbine, upisano je založno pravo u iznosu od 855.000,00 eura u korist društva Prva skladi d.o.o. iz Slovenije, Ljubljana, Fajfarjeva ulica 33;

Z – 8729/2022, na temelju Ugovora o ustupu tražbine od 17. ožujka 2022. upisana je zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine za vrijeme trajanja osiguranja po ugovoru o ustupu tražbine bez suglasnosti vjerovnika Prva skladi d.o.o. iz Slovenije, Ljubljana, Fajfarjeva ulica 33.

Svojim dopisom KLASA:620-01/23-001/322, URBROJ: 251-07-22-2/007-24-11, od 9. veljače 2024., Gradski ured za obrazovanje sport i mlade dostavio je pisani prijedlog za kupnju predmetnog sportskog kompleksa te se očitovao da su osigurana sredstva u ukupnom iznosu od 4.550.000,00 eura i to u Proračunu Grada Zagreba za 2024. u iznosu od 2.180.000,00 eura za isplatu prve rate do 13. travnja 2024. te projekcijama Proračuna Grada Zagreba za 2025. u iznosu od 2.370.000,00 eura za isplatu druge rate do 31. siječnja 2025.

Društvo Montažne tribine d.o.o. dostavilo je Suglasnost na iznos kupoprodajne cijene utvrđene gore navedenom Dopunom procjembenog elaborata za z.k.č. 3118 k.o. Lučko.

Osim toga, dostavilo je i Suglasnost da Grad Zagreb kupoprodajnu cijenu u iznosu od 4.550.000,00 eura isplati u dva obroka od kojih će prvi obrok u iznosu od 2.180.000,00 eura isplatiti na način da 1.834.794,06 eura isplati založnom vjerovniku društvu Prva skladi d.o.o. iz Slovenije, Ljubljana, Fajfarjeva ulica 33, a iznos od 345.205,94 eura isplati prodavatelju, Montažne tribine d.o.o., do 13. travnja 2024., dok će drugi obrok, odnosno preostali iznos od 2.370.000,00 eura isplatiti prodavatelju, društvu Montažne tribine d.o.o. najkasnije do 31. siječnja 2025.

Nadalje, Montažne tribine d.o.o. dostavilo je i Suglasnost da u roku od tri dana od dana sklapanja ugovora o kupnji predmetne nekretnine ishodi od založnog vjerovnika Prva skladi d.o.o., brisovna očitovanja za sve upisane terete i zabilježbe u z.k.ul. 1814 k.o. Lučko, koje će deponirati kod javnog bilježnika kojeg će odrediti Grad Zagreb.

Društvo Prva skladi d.o.o. dostavilo je pismo namjere od 5. veljače 2024., kojim se obvezalo po sklapanju ovog Ugovora deponirati ovjerena pravno valjana brisovna očitovanja za brisanje navedenih tereta i to kod javnog

bilježnika kojeg će odrediti Grad Zagreb te se očitovalo da će po sklapanju ugovora o kupoprodaji nekretnine dopustiti predbilježbu prava vlasništva Grada Zagreba na z.k.č. 3118 k.o. Lučko u zemljišnim knjigama.

Brisovna očitovanja Grad Zagreb će moći podići uz dokaz o isplati iznosa od 1.834.794,06 eura, koliko iznosi preostali dug društva Montažne tribine d.o.o. i koji će se isplatiti založnom vjerovniku, društvu Prva skladi d.o.o. temeljem Ugovora o kupnji predmetne nekretnine.

Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade je radi ishođenja zaključka o kupnji predmetne nekretnine dostavio Izjavu od 9. veljače 2024., kojom je potvrdio da su za kupnju z.k.č. 3118 k.o. Lučko, površine 19151 m², osigurana sredstva u ukupnom iznosu od 4.550.000,00 eura i to u Proračunu Grada Zagreba za 2024. u iznosu od 2.180.000,00 eura a projekcijama Proračuna Grada Zagreba za 2025. u iznosu od 2.370.000,00 eura te za donošenje zaključka o kupnji nije potrebno priložiti Obrazac IPFU.

Slijedom svega navedenoga, kako bi Grad Zagreb stekao nekretninu označenu kao z.k.č. 3118 k.o. Lučko, predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donošenje predloženog Zaključka o kupnji nekretnine radi osiguranja adekvatnog prostora za trening i sportsku obuku kao preduvjeta daljnjeg napretka odnosno očuvanja razine kvalitete zagrebačkog sporta.