

OBRAZLOŽENJE

Društvo Maxima d.o.o. iz Zagreba, Selska cesta 90A je pred Gradskim uredom za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, Sektor za upravno-pravne poslove, Odjel za naknade i izvlaštenja, Izjavom na zapisnik KLASA: UP/I-944-01/19-001/35, URBROJ: 251-19-01-20-8 od 31. siječnja 2020. prenijelo u vlasništvo i posjed Gradu Zagrebu zemljišta označena kao z.k.č. 320/5, oranica Huzjanova, površine 215 m², upisana u z.k.ul. 8621 k.o. Stenjevec, z.k.č. 321/12, oranica, površine 26 m², z.k.č. 321/13, oranica, površine 111 m² i z.k.č. 321/14, oranica, površine 50 m², sve upisane u z.k.ul. 37041 k.o. Stenjevec i z.k.č. 330/16, oranica Dolec, površine 1963 m², upisana u z.k.ul. 8441 k.o. Stenjevec, koje nekretnine su u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja "Dubravica – Karažnik" (Službeni glasnik Grada Zagreba, 2/19 – pročišćeni tekst).

Prema stanju u katastarskom operatu z.k.č. 320/5 k.o. Stenjevec odgovara k.č. 2000/5 k.o. Podsused, površine 215 m², z.k.č. 321/12 k.o. Stenjevec odgovara dijelu k.č. 1995 k.o. Podsused, površine 55 m², z.k.č. 321/13 k.o. Stenjevec odgovara k.č. 1996/1 k.o. Podsused, površine 111 m², z.k.č. 321/14 k.o. Stenjevec odgovara k.č. 1999/1 k.o. Podsused, površine 50 m² a z.k.č. 300/16 k.o. Stenjevec odgovara k.č. 1992/1 k.o. Podsused, površine 1832 m² i k.č. 1992/7 k.o. Podsused, površine 131 m².

Prema Odluci o donošenju Urbanističkog plana uređenja "Dubravica – Karažnik", a sukladno Lokacijskoj informaciji KLASA:350-05/19-010/2154, URBROJ:251-13-21-1/004-19-2 od 9. prosinca 2019., predmetne nekretnine nalaze se: a) prema kartografskom prikazu "korištenje i namjena površina" u zoni općeg javnog dobra u koridoru ulice; b) prema kartografskom prikazu "Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – komunalna infrastrukturna mreža" unutar koridora ulice u kojoj je označena os ulice, rubnjaci, zone parkirališta u koridoru ulice te pločnici – pješačke površine; c) prema kartografskom prikazu "prometna i komunalna infrastrukturna mreža – komunalna infrastrukturna mreža" unutar koridora planiranog podzemnog voda, središnjim istočnim dijelom unutar koridora plinovoda, unutar koridora planiranog voda elektrike, jugoistočnim rubnim dijelom unutar postojećeg magistralnog vodovoda 700 mm, središnjim zapadnim i središnjim istočnim dijelom unutar koridora planirane odvodnje.

Člankom 170. Zakona o prostornom uređenju propisano je da vlasnik neizgrađenog i neopterećenog zemljišta na kojemu je urbanističkim planom uređenja planirano građenje, odnosno uređenje površine javne namjene može to zemljište prenijeti u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, dok je stavkom 2. propisano da na način iz stavka 1. ovoga članka može postupiti i vlasnik neizgrađenog zemljišta na kojemu ne može graditi jer se ne može formirati građevna čestica u skladu s detaljnim planom uređenja.

Nadalje, člankom 173. Zakona o prostorno uređenju propisano je da zemljište iz članka 171. ovog Zakona, vlasnik prenosi Izjavom o prijenosu zemljišta koju daje na zapisnik uredu državne uprave u Županiji odnosno Gradu Zagrebu, a ured državne uprave dužan je pozvati jedinicu lokalne samouprave da prisustvuje davanju izjave, dok pristanak odnosno protivljenje jedinice lokalne samouprave prijenosu zemljišta nije od utjecaja na prijenos odnosno na stjecanje prava vlasništva zemljišta koje se prenosi.

Temeljem naprijed navedene Izjave Grad Zagreb se upisao u zemljišne knjige kao vlasnik predmetnih nekretnina.

Maxima d.o.o. je dana 10. ožujka 2020. podnijelo zahtjev za sporazumno određivanje naknade, sukladno članku 175. stavku 1. Zakona o prostornom uređenju, povodom kojeg je u tijeku postupak pred Gradskim uredom za imovinsko-pravne poslove, Odjel za naknade i izvlaštenja.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Željko Erić, d.i.g., svojim nalazom iz rujna 2020., utvrdio je vrijednost predmetnih nekretnina na iznos od 7.395.000,00 kuna, što prema fiksnom tečaju konverzije (7,53450) iznosi 981.485,17 eura te je Procjeniteljsko povjerenstvo na svojoj 50. sjednici zaključilo da isti elaborat nije izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/15). Naime, elaborat je bilo potrebno dopuniti uslijed dostave novog izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena te dosljednog poštivanja metodologije procjene prema načelu prethodnog učinka.

Isti sudski vještak je u veljači 2021. izradio dopunu Procjembenog elaborata, kojom su predmetne nekretnine procijenjene na iznos od 4.118.000,00 kuna, (546.552,53 eura – fiksni tečaj konverzije) koju dopunu je

Procjeniteljsko povjerenstvo na 24. sjednici, održanoj 29. travnja 2021. Zaključkom prihvatilo, odnosno ocijenilo da je usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Punomoćnik Grada Zagreba u navedenom upravnom postupku dostavio je i zatražio od Gradskom uredu za upravljanje imovinom i stanovanje, Sektora za pravne poslove, Odjela za pripremu zemljišta za gradnju, navedeni procjembeni elaborat te zatražio ishodenje akta – zaključka Gradske skupštine Grada Zagreba na temelju kojeg bi Grad Zagreb mogao ponuditi naknadu bivšem vlasniku nekretnine.

Iz izvotka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu vidljivo je da je Maxima d.o.o., Selska cesta 90A, OIB:46721199468, u srpnju 2021. pripojeno društvu Tau centar d.o.o., Selska cesta 90 A, OIB:19851267412.

Tau Centar d.o.o. je dana 2. veljače 2022. uputilo Općinskom građanskom sudu u Zagrebu prijedlog radi određivanja naknade za preneseno zemljište te zatražilo donošenje rješenja kojim će se utvrditi da naknada za prenesena zemljišta iznosi 4.118.000,00 kuna te će se Gradu Zagrebu naložiti isplata navedene naknade.

Općinski građanski sud u Zagrebu, povodom zahtjeva društva Tau centar d.o.o., donio je Rješenje posl. Br. 68 R1-67/2022-8 od 21. srpnja 2022., kojim je utvrdio da naknada za nekretnine oznaka z.k.č. 320/5, z.k.č. 321/12, z.k.č. 321/13, z.k.č. 321/14 i z.k.č. 330/16, sve k.o. Stenjevec, iznosi 4.118.000,00 kuna te je odbacio prijedlog društva Tau centar d.o.o. da se Gradu Zagrebu naloži isplatiti predlagatelju isti iznos, prije datuma dospijeća.

Odjel za financijske poslove Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, izvijestio je dopisom KLASA: 401-03/23-001/17213, URBROJ: 251-11-02/001-24-5 od 30. travnja 2024. da su u Proračunu Grada Zagreba za 2024. program 1213. Upravljanje imovinom, Aktivnost A121308 Naknada za oduzetu imovinu, pozicija 61-4111 Zemljište, osigurana sredstva za isplatu naknade za zemljišta prenesena u vlasništvo Grada Zagreba sukladno Zakonu o prostornom uređenju.

Pročelnica Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje potpisala je Izjavu kojom potvrđuje da su u Proračunu Grada Zagreba za 2024. osigurana sredstva za isplatu naknade u iznosu od 546.552,53 eura te za donošenje Zaključka o kupnji nije potrebno priložiti Obrazac IPFU.

Članak 172. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju propisuje da je naknadu dužna isplatiti jedinica lokalne samouprave, odnosno osoba s kojom je sklopljen ugovor, najkasnije u roku od četiri godine od dana prijenosa zemljišta, odnosno sklapanja ugovora.

Člankom 175. člankom 2. Zakona o prostornom uređenju propisano je ako vlasnik i jedinica lokalne samouprave ne postignu sporazum u pogledu naknade za preneseno zemljište, nadležni sud naknadu po zahtjevu vlasnika određuje u izvanparničnom postupku.

Slijedom navedenog, a sukladno odredbama članka 170.-175. Zakona o prostornom uređenju, predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donošenje priloženog zaključka.