

OBRAZLOŽENJE

Društvo BAOTIĆ d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Maksimirska cesta 282, obratilo se Gradu Zagrebu zahtjevom za kupnju zemljišta oznake z.k.č.br. 7712/57 k.o. Grad Zagreb, gospodarsko dvorište, Ulica Dragutina Mandla, površine 3357 m², upisane u z.k.ul. 25713 k.o. Grad Zagreb kao vlasništvo Grada Zagreba, radi formiranja nove građevne čestice označene kao z.k.č.br. 7712/8 k.o. Grad Zagreb, površine 11936 m², sukladno geodetskom elaboratu RN-64/2023 k.o. Peščenica izrađenom u skladu s pravomoćnim rješenjem o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I-350-05/22-005/71, URBROJ: 251-10-21-1/024-22-7 od 25. kolovoza 2022. godine i pravomoćnim rješenjem o izvedenom stanju KLASA: UP/I 350-05/2012-007/220, URBROJ: 251-13-21-1/007-15-24 od 6. studenog 2015. godine.

U provedenom postupku utvrđeno je sljedeće:

- da je Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje izdao rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I 350-05/2012-007/220, URBROJ: 251-13-21-1/007-15-24 od 6. studenog 2015. godine, pravomoćno dana 4. prosinca 2015. godine, kojim se ozakonjuje nezakonito rekonstruirana poslovna zgrada i dvije nezakonito izgrađene poslovne zgrade izgrađene na k.č.br. 1/7 k.o. Peščenica, u Zagrebu, Mandlova 1/A, sukladno Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama;
- da je na temelju prethodno navedenog rješenja o izvedenom stanju, Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje izdao rješenje o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I-350-05/22-005/71, URBROJ: 251-10-21-1/024-22-7 od 25. kolovoza 2022. godine, pravomoćno dana 16. rujna 2022. godine, kojim se utvrđuje da građevnu česticu postojeće rekonstruirane poslovne zgrade (autopraonica i zgrada za tehnički pregled), poslovne zgrade (porta) i poslovne zgrade (zgrada za prodaju rabljenih vozila), u Zagrebu, Mandlova ulica, čini k.č.br. 1/7 k.o. Peščenica, čiji su oblik i veličina prikazani na izvodu iz katastarskog plana OSS evidencijski broj: 176856/2022 od 18. veljače 2022. godine izrađenom po ovlaštenom inženjeru geodezije Sandri Bačić, koji je sastavni dio rješenja, sukladno Zakonu o prostornom uređenju;
- da je u gore navedenom rješenju o utvrđivanju građevne čestice navedeno da se prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13 i 9/16) predmetna čestica nalazi unutar zone gospodarske namjene - poslovne (planska oznaka K1), na području primjene urbanog pravila 2.10. - „Uređenje, zaštita i obnova kompleksa jedne namjene“;
- da je Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje u postupku izdavanja rješenja o utvrđivanju građevne čestice dopisom KLASA: 350-05/22-002/72, URBROJ: 251-06-01/076-22-2 od 9. svibnja 2022. godine izrazio mišljenje da predmetni dio k.č.br. 1/7 k.o. Peščenica ne predstavlja nekretninu od strategijskog interesa za Grad Zagreb te da je moguće u tom kontekstu formiranje građevne čestice prema dostavljenom prijedlogu parcelacije;
- da je gore navedenim rješenjem o utvrđivanju građevne čestice građevna čestica utvrđena i oblikovana u skladu s prostornim planom, površine cca 11937 m², na način da odgovara postojećoj k.č.br. 1/7 k.o. Peščenica, čime je omogućena redovna uporaba zgrade i osiguran pristup s Mandlove ulice (člankom 77. Odluke o donošenju plana određena je najmanja građevna čestica od 1000 m²);
- da je na temelju navedenog pravomoćnog rješenja o utvrđivanju građevne čestice izrađen geodetski elaborat RN-64/2023 k.o. Peščenica, potvrđen od Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove i Gradskog ureda obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, kojim se formira nova građevna čestica označena kao z.k.č.br. 7712/8 k.o. Grad Zagreb, površine 11936 m², od cijele z.k.č.br. 7712/8 k.o. Grad Zagreb, površine 9757 m² i cijele z.k.č.br. 7712/57 k.o. Grad Zagreb, površine 3357 m² (razlika u površini čestica sukladno članku 93. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 112/18 i 39/22));
- da je z.k.č.br. 7712/8 k.o. Grad Zagreb, dvorište, Ulica Dragutina Mandla, površine 9757 m², upisana u z.k.ul. 22844 k.o. Grad Zagreb kao vlasništvo društva BAOTIĆ d.d.;
- da je z.k.č.br. 7712/57 k.o. Grad Zagreb, gospodarsko dvorište, Ulica Dragutina Mandla, površine 3357 m², upisana u z.k.ul. 25713 k.o. Grad Zagreb kao vlasništvo Grada Zagreba;
- da predmetna z.k.č.br. 7712/57 k.o. Grad Zagreb prema stanju u katastarskom operatu odgovara dijelu k.č.br. 1/7 k.o. Peščenica, poslovna zgrada, Ulica Dragutina Mandla 1B, površine 1496 m², poslovna zgrada, površine 30 m², poslovna zgrada, površine 10 m² i gospodarsko dvorište, površine 10400 m², ukupne površine 11936 m², upisanoj u posjedovni list 4181 kao korisništvo društva Autokuća Baotić d.o.o.;

- da je upisani korisnik k.č.br. 1/7 k.o. Peščenica, društvo Autokuća Baotić d.o.o., dalo suglasnost društvu BAOTIĆ d.d., drugom društvu iz Baotić grupe, koji u naravi koristi navedenu česticu već dugi niz godina, da isto otkupi predmetnu z.k.č.br. 7712/57 k.o. Grad Zagreb od Grada Zagreba kao i da nakon kupnje postane isključivi vlasnik novoformirane z.k.č.br. 7712/8 k.o. Grad Zagreb, površine 11936 m²;

- da je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, IvNe građevina d.o.o. izradio procjembeni elaborat broj 79/GZ/Z/2023 od 29. prosinca 2023. godine prema kojemu tržišna vrijednost zemljišta oznake z.k.č.br. 7712/57 k.o. Grad Zagreb iznosi 298,58 eura/m², što za ukupno 3357 m² iznosi ukupno 1.002.333,06 eura odnosno prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH od 8. svibnja 2023. godine zaokruženo 1.000.000,00 eura;

- da je Procjeniteljsko povjerenstvo na 11. sjednici održanoj 27. ožujka 2024. godine razmatralo procjembeni elaborat broj 79/GZ/Z/2023 od 29. prosinca 2023. godine te jednoglasnom odlukom donijelo zaključak o prihvatanju elaborata;

- da se društvo BAOTIĆ d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Maksimirska cesta 282, očitovao da je suglasan s utvrđenom tržišnom cijenom zemljišta te je dalo suglasnost za sklapanje ugovora o kupoprodaji;

- da je sukladno članku 69a. 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) društvo BAOTIĆ d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Maksimirska cesta 282, podnio zahtjev da se odobri obročna otplata iznosa od 1.000.000,00 eura u 10 obroka (jedan obrok godišnje);

- da je Grad Zagreb sukladno članku 176. stavku 1. točki 3. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), dužan na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine odnosno investitora zgrade po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada;

- da je člankom 41. točkom 5. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18, 23/18, 3/20, 3/21, 11/21- pročišćeni tekst i 16/22) propisano da Gradska skupština odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom Grada Zagreba koje 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 drugom raspolaganju imovinom Grada Zagreba, odnosno koje je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000,00 (jedan milijun) kuna odnosno 132.722,81 eura (fiksni tečaj konverzije 7,53450), te da je člankom 69. stavkom 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) propisano da zaključak o prodaji donosi nadležno tijelo.

Slijedom navedenoga, predlaže se donošenje zaključka u priloženom tekstu, temeljem kojeg će se sklopiti ugovor o kupoprodaji z.k.č.br. 7712/57 k.o. Grad Zagreb, radi formiranja nove građevne čestice objekta za koje je ishodeno pravomoćno rješenje o izvedenom stanju i pravomoćno rješenje o utvrđivanju građevne čestice.