

OBRAZLOŽENJE

Radi izgradnje produžene Baštijanove ulice od Ulice Dragutina Golika do Rudeške ceste s izgradnjom propusta na potoku Kustošak i pripadajućom komunalnom infrastrukturu – (glavna gradska ulica), Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet izdao je lokacijsku dozvolu, KLASA: UP/I-350-05/17-001/105, URBROJ: 251-13-21-1/035-17-8 od 13. prosinca 2017. (pravomoćna od 13. siječnja 2018.) i Rješenje o produženju važenja lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/19-001/470, URBROJ: 251-13-21-1/035-20-2, od 14. siječnja 2020. kojom se važenje lokacijske dozvole produžuje do 13. siječnja 2022. (pravomoćna 31.1.2020.).

Temeljem navedene lokacijske dozvole izrađen je i od strane Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove potvrđen parcelacijski elaborat RN 140/2018 k.o. Rudeš.

Sukladno Prijavnom listu br. 2 za zemljišnu knjigu citiranog parcelacijskog elaborata, u obuhvat novoformirane parcele prometnice označene kao z.k.č. 1315/1 k.o. Vrapče, ulaze između ostalih, nekretnine označene kao z.k.č. 1337/103, površine 98 m² i z.k.č. 1337/104, površine 8 m², obje nastale Prijavnim listom br. 1 (8/30) za zemljišnu knjigu istog parcelacijskog elaborata, od 106/209 dijela z.k.č. 1337/39 k.o. Vrapče, ukupne površine 209 m² (58 čhv).

Uvidom u zemljišnu knjigu utvrđeno je da su nekretnine označene kao z.k.č. 1337/103, dio kuće br. 23 i dvorište Netretička ulica, površine 98 m² i z.k.č. 1337/104, dvorište Netretička ulica, površine 8 m², obje upisane u zk.ul. 5339 k.o. Vrapče, u vlasništvu Biserke Ovčar iz Zagreba, Ulica Side Košutić 12.

Prema stanju u katastarskom operatu z.k.č. 1337/103 k.o. Vrapče odgovara k.č. 684/2, Netretička ulica, dio kuće i dvorište, površine 98 m², a z.k.č. 1337/104 k.o. Vrapče odgovara k.č. 684/3, Netretička ulica i dvorište, površine 8 m², obje upisane u PL 2313 k.o. Rudeš, korisništvo Josipa Ovčara iz Zagreba, Ulica Side Košutić 12.

Iz povijesnog prikaza z.k. uloška br. 5339 k.o. Vrapče vidljivo je da je Biserka Ovčar stekla predmetne nekretnine temeljem Rješenja o nasljeđivanju br. O-3982/19-09 iza pokojnog Josipa Ovčara iz Zagreba, Side Košutić 12.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Hrvoje Balijski, dipl. ing., je u lipnju 2023. godine svojim procjemenim elaboratom utvrdio tržišnu vrijednost z.k.č. 1337/103 i z.k.č. 1337/104, obje k.o. Vrapče te se izjasnio da vlasnik gubi gospodarski interes za korištenje preostalog dijela nekretnine, odnosno parcelacijskim elaboratom RN 140/18 k.o. Rudeš formirane z.k.č. 1337/39 k.o. Vrapče, površine 103 m². Zbog navedenog je procijenio sve tri nekretnine u ukupnom iznosu od 185.136,50 eura.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj 31. sjednici, održanoj 12. listopada 2023., utvrdilo da je citirani procjemeni elaborat izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15).

Predmetne nekretnine u naravi predstavljaju poluugrađenu obiteljsku kuću i dvorišnu pomoćnu zgradu.

Stalni sudski vještak za poljoprivredu, procjenu poljoprivrednog zemljišta, arborikulturu i urbano šumarstvo, Tomislav Vitković, dipl. ing. je svojim procjenama naknade za vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura iz lipnja 2023. procijenio vrijednost biljnih nasada na z.k.č. 1337/103 k.o. Vrapče, u naravi 3 trajnice, 3 ribizla, 3 hortenzije, 3 ruže penjačice, 2 božura, 3 javora i naknada za kultivaciju, u iznosu od 1.060,19 eura a na z.k.č. 1337/104 k.o. Vrapče, u naravi 5 trajnica, 1 ribizl, 2 ruže penjačice, 1 javor i naknada za kultivaciju, u iznosu od 371,23 eura.

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove očitovao se dopisom KLASA: 350-06/19-06/89, URBROJ: 251-10-82-1/113-24-225 od 12. siječnja 2024. da su sredstva za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za izgradnju produžene Baštijanove ulice od Ulice Dragutina Golika do Rudeške ceste osigurana Programom građenja komunalne infrastrukture na području Grada Zagreba za 2024., točka 4. Rješavanje imovinsko-pravnih poslova.

Biserka Ovčar se putem svojeg opunomoćenika, odvjetnika Hrvoja Maratovića dana 7. svibnja 2024. očitovala da prihvaća sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnina označenih kao z.k.č. 1337/103, z.k.č. 1337/104 i z.k.č. 1337/39, sve k.o. Vrapče, s Gradom Zagrebom, za kupoprodajnu cijenu u ukupnom iznosu od 186.567,92 eura. Predaja posjeda ugovorit će se u roku od 6 mjeseci od dana sklapanja ugovora o kupnji, a ugovor će se sklopiti kao ovršna isprava.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, dostavio je Izjavu od 17. svibnja 2024., kojom potvrđuje da su u Proračunu Grada Zagreba osigurana sredstva za provedbu Ugovora o kupoprodaji nekretnine između Grada Zagreba kao kupca i Biserke Ovčar kao prodavateljice, kojim Grad Zagreb kupuje z.k.č. 1337/103, z.k.č. 1337/104 i z.k.č. 1337/39, sve k.o. Vrapče za ukupnu cijenu u iznosu od 186.567,92 eura.

U postupku rješavanja imovinsko-pravnih odnosa radi izgradnje produžene Baštijanove ulice od Ulice Dragutina Golika do Rudeške ceste s izgradnjom propusta na potoku Kustošak i pripadajućom komunalnom infrastrukturom otkupljene su tri nekretnine, doneseno je rješenje o izvlaštenju za jednu nekretninu te je u tijeku sedam postupaka izvlaštenja.

Pokrenuti su postupci osiguranja dokaza za sve nekretnine između Zagrebačke ceste i potoka Kustošak koje nisu u naravi dijelovi prometnica dok su nekretnine između potoka Kustošak i Ulice Dragutina Golika u naravi dijelovi prometnica i dijelovi parkova te za iste nisu pokrenuti navedeni postupci. Naime, Zakon o cestama (Narodne novine 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14 i 110/19) propisuje da je nerazvrstana cesta javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi te da će se kao takva upisati u zemljišnu knjigu, bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi.

Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine 68/18, 110/18 i 32/20) propisuje da su javne zelene površine dio komunalne infrastrukture, koja je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Slijedom svega navedenoga, kako bi Grad Zagreb stekao nekretninu potrebnu za gradnju produžene Baštijanove ulice od Ulice Dragutina Golika do Rudeške ceste, predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donošenje priloženog Zaključka o kupnji nekretnine.