

## OBRAZLOŽENJE

Grad Zagreb je pokrenuo postupak rekonstrukcije odnosno prenamjene i dogradnje postojećih zgrada na k.č. 414/8 k.o. Trnje odnosno zone "Industrijskog kompleksa Paromlin", u zgradu javne i društvene infrastrukture Grada Zagreba – gradsku knjižnicu i društveno-kulturni centar Paromlin.

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove je sukladno članku 118. 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), dopisom, KLASA: 361-01/23-001/125, URBROJ: 251-10-01/009-24-8 od 3. travnja 2024., zatražio rješavanje imovinsko-pravnih odnosa odnosno otkup nekretnina koje predstavljaju kontaktno područje oko buduće Gradske knjižnice i društveno-kulturnog centra Paromlin.

Uz navedeni prijedlog za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, dostavljeno je očitovanje Gradskog ureda za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje, KLASA: 350-01/23-001/29, URBROJ: 251-06-51-1/004-24-4, od 21. ožujka 2024. u kojem se navodi da je interes Grada Zagreba stjecanje svih nekretnina u navedenom području kako bi se ostvarila cjelina kojom se postiže veće iskorištenje zemljišta i bolje urbanističko-arhitektonsko rješenje, odnosno omogućuje uređenje prostora lokacije buduće Gradske knjižnice i društveno-kulturnog centra Paromlin kao funkcionalne cjeline.

U kontaktno područje oko buduće Gradske knjižnice i društveno-kulturnog centra Paromlin ulazi i nekretnina označena kao z.k.č. 425, kuća pop. br. 3323 i dvorište u Paromlinskoj cesti 17, ukupne površine 154 čhv (555 m<sup>2</sup>), koja je upisana u zk.ul. 4110 k.o. Trnje, kao etažno vlasništvo Grada Zagreba, Damira Glada, OIB: 09893151291, iz Zagreba, XIV. Trokut 25A, i Đurđice Szikore, OIB: 76664921362, iz Australije, Blackburn South, Zadoc court 11., u neodređenim omjerima.

Uvidom u zk.ul. 4110 k.o. Trnje je utvrđeno da su Damir Glad, OIB: 09893151291, iz Zagreba, XIV. Trokut 25A, i Đurđica Szikora, OIB: 76664921362, iz Australije, Blackburn South, Zadoc court 11., upisani kao suvlasnici, svaki u 1/2 dijela, i to na:

5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) jednosobni stan, površine 23,45 m<sup>2</sup>, u prizemlju lijevo, koji se sastoji od sobe, kuhinje, izbe, wc-a i hodnika, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine u A,

6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) jednosobni stan, površine 27,21 m<sup>2</sup>, u prizemlju lijevo, koji se sastoji od sobe, kuhinje, izbe, wc-a i hodnika, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine u A,

7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) dvosobni stan, površine 54,92 m<sup>2</sup>, u prizemlju desno, koji se sastoji od sobe, kuhinje, izbe, wc-a i hodnika, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine u A,

8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) dvosobni stan, površine 55,63 m<sup>2</sup>, na 1. katu desno, koji se sastoji od dvije sobe, dvije kuhinje, dvije izbe, wc-a i hodnika, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine u A,

9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) jednosobni stan, površine 25,91 m<sup>2</sup>, na 2. katu lijevo, koji se sastoji od sobe, kuhinje, izbe, wc-a i hodnika, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine u A,

10. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) jednosobni stan, površine 32,00 m<sup>2</sup>, na 2. katu lijevo, koji se sastoji od sobe, kuhinje, izbe, wc-a i hodnika, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine u A,

11. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) jednosobni stan, površine 31,48 m<sup>2</sup>, na 2. katu desno, koji se sastoji od sobe, kuhinje, izbe, wc-a i hodnika, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine u A,

12. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) jednosobni stan, površine 24,89 m<sup>2</sup>, na 2. katu desno, koji se sastoji od sobe, kuhinje, izbe, wc-a i hodnika, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine u A,

13. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) jednosobni stan, površine 32,00 m<sup>2</sup>, na 3. katu lijevo, koji se sastoji od sobe, kuhinje, izbe, wc-a i hodnika, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine u A,

14. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) jednosobni stan, površine 26,46 m<sup>2</sup>, na 3. katu lijevo, koji se sastoji od sobe, kuhinje, izbe, wc-a i hodnika, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine u A.

Navedena zgrada na z.k.č. 425 k.o. Trnje je bila u ruševnom stanju i sastojala se od podruma i četiri etaže, ravnog krova, vanjskih dimenzija cca 16,70 x 12,50 m, dijelom urušenih unutarnjih zidova, dijelom urušene međukatne konstrukcije, bez prozora i vrata zbog čega je temeljem Zakona o građevinskoj inspekciji (Narodne novine 153/13) pokrenut postupak donošenja rješenja o uklanjanju navedene ruševne zgrade.

U navedenom postupku Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektor za komunalno i prometno redarstvo, Odjel komunalnog redarstva donio je dana 6. ožujka 2020. rješenje KLASA: UP/I-363-04/2020-16/17, URBROJ: 251-13-81-3/017-20-4 kojim se nalaže uklanjanje ruševne zgrade koja se nalazi na z.k.č. 425 k.o. Trnje, te je uklanjanje navedene ruševne zgrade na z.k.č. 425 k.o. Trnje provedeno tijekom rujna i listopada 2023., i od tada z.k.č. 425 k.o. Trnje u naravi predstavlja zemljište na kojem nema građevina.

U svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na z.k.č. 425 k.o. Trnje i uzimajući u obzir naprijed navedene činjenice, suvlasnik Damir Glad, OIB: 09893151291, iz Zagreba, XIV. Trokut 25A, je naručio izradu procjembenog elaborata navedene nekretnine, te je ovlaštenu stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ivan Čević, dipl.ing.građ., iz Sesveta, Kašinski odvojak 15, izradio Procjembeni elaborat u prosincu 2023. godine.

U navedenom procjembenom elaboratu izvršen je izračun suvlasničkih omjera i utvrđena je tržišna vrijednost predmetne nekretnine s uključenim komunalnim i vodnim doprinosom srušene zgrade.

Prema navedenom izračunu, Damir Glad i Đurđica Szikora su suvlasnici predmetne nekretnine, svaki u 36,79/100 dijela, dok je Grad Zagreb suvlasnik u 26,42/100 dijela i suvlasnički dio Damira Glada je procijenjen na iznos od 154.521,32 eura.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 7. sjednici održanoj 23. veljače 2024. donijelo mišljenje da je naprijed navedeni elaborat izrađen u skladu s odredbama Zakona.

Na zahtjev Damira Glada, OIB: 09893151291, iz Zagreba, XIV. Trokut 25A, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ivan Čević, dipl.ing.građ., iz Sesveta, Kašinski odvojak 15., je u listopadu 2024. izradio dopunu Procjembenog elaborata 153/2023 iz prosinca 2023. godine, jer je došlo do promjene na tržištu nekretnina odnosno do promjene cijena od dana izrade osnovnog elaborata do dana izrade predmetne dopune. U navedenoj dopuni procjembenog elaborata je utvrdio da tržišna vrijednost suvlasničkog dijela Damira Glada s komunalnim i vodnim doprinosom srušene zgrade iznosi 169.973,45 eura.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 36. sjednici održanoj 30. listopada 2024. donijelo mišljenje da je naprijed navedena dopuna Procjembenog elaborata 153/2023 iz listopada 2024. izrađena u skladu s odredbama Zakona.

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove dostavio je izjavu od 4. studenog 2024., kojom potvrđuju da su u Proračunu Grada Zagreba za 2024. osigurana sredstva za kupnju suvlasničkog dijela Damira Glada, OIB: 09893151291, iz Zagreba, XIV. Trokut 25A, na nekretnini označenoj kao z.k.č. 425 k.o. Trnje, za kupoprodajnu cijenu u ukupnom iznosu od 169.973,45 eura, radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama koje ulaze u kontaktno područje oko buduće gradske knjižnice i društveno-kulturnog centar na lokaciji Paromlin, te za donošenje Zaključka o kupnji nije potrebno priložiti Obrazac IPFU.

Damir Glad, OIB: 09893151291, iz Zagreba, XIV. Trokut 25A, je na zapisnik od 7. studenog 2024. izjavio: „Slažem se s dopunom Procjembenog elaborata 153/2023., koja je izrađena u listopadu 2024. od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ivana Čeovića, dipl.ing.građ., Sesvete, Kašinski odvojak 15, a kojom je utvrđeno da moj suvlasnički dio na z.k.č. 425 k.o. Trnje zajedno s komunalnim i vodnim doprinosom iznosi 169.973,45 eura. Predlažem sklapanje kupoprodajnog ugovora kako bi s Gradom Zagrebom u cijelosti riješio svoje imovinsko-pravne odnose u pogledu svog suvlasničkog dijela na z.k.č. 425 k.o. Trnje.“

Slijedom svega navedenoga, kako bi Grad Zagreb stekao nekretninu radi uređenja kontaktnog područja oko buduće gradske knjižnice i društveno-kulturnog centra Paromlin, predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donošenje priloženog Zaključka o kupnji nekretnine.