

OBRAZLOŽENJE

Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje, KLASA: 350-01/24-001/51 dostavio je dana 27. studenoga 2024. pisani prijedlog za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, odnosno kupnju nekretnine označene kao z.k.č. 198/24, Avenija Dubrovnik, oranica, površine 7541 m², upisane u z.k.ul. 109355 k.o. Klara od URIHO - Ustanove za profesionalnu rehabilitaciju i zapošljavanje osoba s invaliditetom iz Zagreba, Avenija Marina Držića 1.

Gradski ured za mjesnu samoupravu, promet, civilnu zaštitu i sigurnost, izvijestio je Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje, dopisom, KLASA: 024-08/24-001/1381 od 27. studenoga 2024. da podržavaju inicijativu građana za uređenjem staze i postavljanjem javne rasvjete na k.č. 198/24 k.o. Klara, što je moguće realizirati ukoliko Grad Zagreb stekne predmetnu nekretninu budući je ista u neodgovarajućem stanju, a važna je pješačka poveznica koju koriste građani, posebno učenici obližnje škole, te trenutno u vlasništvu URIHO-a. Stjecanjem predmetne nekretnine u vlasništvo Grada Zagreba, radi uređenja staze i postavljanja javne rasvjete znatno bi se poboljšao komunalni standard građana navedenog područja, kao i osjećaj sigurnosti.

Nekretnina opisana kao z.k.č. 198/24, Avenija Dubrovnik, oranica, površine 7541 m², upisana je u z.k.ul. 109355 k.o. Klara kao vlasništvo Ustanove za rehabilitaciju hendikepiranih osoba profesionalnom rehabilitacijom i zapošljavanjem, Avenija Marina Držića br. 1, Zagreb, te odgovara u katastarskom operatu k.č. 198/24, Avenija Dubrovnik, oranica, površine 7541 m², upisanoj u Posjedovnom listu 2282 k.o. Klara kao korisništvo Ustanove za rehabilitaciju hendikepiranih osoba profesionalnom rehabilitacijom i zapošljavanjem, Avenija Marina Držića br. 1.

Uvidom u sudski registar je utvrđeno da je Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu br. Tt-13/15988-2 od 17. srpnja 2013. promijenjen naziv ustanove u URIHO - Ustanova za profesionalnu rehabilitaciju i zapošljavanje osoba s invaliditetom iz Zagreba, Avenija Marina Držića 1, ali navedena promjena nije izvršena u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Novom Zagrebu, niti u katastarskom operatu.

Prema Odluci o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16 - pročišćeni tekst, 17/24, 19/24 - pročišćeni tekst) (u daljnjem tekstu: GUP grada Zagreba), te pripadajućim kartografskim prikazima, k.č.br. 198/24 k.o. Klara se nalazi na lokaciji za koju je omogućena provedba procedure gradskog projekta te se većim južnim dijelom nalazi u zoni gospodarske namjene - poslovne (K1) za koju je propisana obveza provedbe javnog natječaja, dok se manjim sjevernim dijelom nalazi u zoni javne i društvene namjene (D). Na predmetnoj katastarskoj čestici se primjenjuje urbano pravilo (2.10.) Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene, a na dijelu u zoni K1 postoji iznimka od ovog urbanog pravila, što je određeno člankom 77., stavkom 3., točkom 23. GUP-a u kojoj je navedeno: „iznimno na prostoru zone K1 na Kajzerici, istočno od željezničke pruge omogućuje se gradnja kompleksa URIHO - a, što uključuje polivalentni rehabilitacijski centar i proizvodni pogon, dom za osobe s invaliditetom, te ostale prateće sadržaje, a na preostalom dijelu zone K1 - gradskoga projekta istočno od planirane prometnice, sjeverno od Avenije Dubrovnik i zapadno od Zagrebačkog velesajma, omogućuje se gradnja i stambenih i stambeno - poslovnih građevina“.

Prijedlogom Izmjena i dopuna Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba - 2024. godina, koji je u proceduri donošenja, za južni dio predmetne katastarske čestice navedena je izmjena namjene iz zone gospodarske namjene - poslovne (K1) u zonu javne zelene površine - javni park (Z1), gdje se primjenjuje urbano pravilo (2.11.) Uređenje javnih zelenih površina, dok sjeverni dio ostaje u obuhvatu zone javne i društvene namjene (D) urbanog pravila 2.10.

Nadalje, sukladno odredbama GUP-a grada Zagreba, **člankom 22. propisano je da se na površinama svih namjena što su utvrđene Generalnim urbanističkim planom mogu graditi** ulice, trgovi, dječja igrališta, biciklističke staze, **pješačke staze**, pješačko-biciklistički mostovi, parkovi, infrastrukturna mreža, manje infrastrukturne građevine (elektro distribucijske trafostanice 10(20)/0,4 kV, punionica za motorna vozila na električni pogon i sl.) i vatrogasne postaje te uređaji i mjerne postaje za praćenje kakvoće zraka.

Budući da na predmetnoj lokaciji trenutno postoji obveza provođenja javnog natječaja za šire područje Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje izvijestio je da će se ako Izmjene i dopune GUP-a grada Zagreba ne stupe na snagu provesti javni natječaj samo za tu lokaciju ili šire područje ukoliko će biti potrebno.

Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo, graditeljsku baštinu i procjenu nekretnina, Vlatka Ban, d.i.a., 10. listopada 2024. izradila je Procjembeni elaborat kojim je utvrdila tržišnu vrijednost predmetne z.k.č. 198/24 k.o. Klara na iznos od 471,56 eura/m² što zaokruženo za 7541 m² iznosi 3.560,000,00 eura.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 37. sjednici održanoj 7. studenoga 2024., pod točkom 9. razmatralo navedeni procjembeni elaborat te je donijelo mišljenje da procjembeni elaborat nije izrađen u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (negativno mišljenje). Naime, u Zapisniku Službe za procjenu vrijednosti nekretnina, KLASA: 940-01/24-018/38, URBROJ: 251-11-31/009-24-3 od 7. studenoga 2024. konstatirano je da procjeniteljica nije ispravno utvrdila da je južni dio nekretnine prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji poslovna namjena (K1) 1. kategorija zemljišta, dok je za sjeverni dio nekretnine koji se prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji nalazi na površini javne i društvene namjene (D) procjeniteljica prema načelu prethodnog učinka ispravno utvrdila namjenu – radne zone.

Stoga je sudska vještakinja Vlatka Ban, d.i.a., 19. studenoga 2024. izradila 1. Dopunu elaborata za predmetnu z.k.č. 198/24 k.o. Klara, u kojoj je uvažila primjedbe Procjeniteljskog povjerenstva, te je prema dokumentaciji očitala uvjete građenja za z.k.č. 198/24 k.o. Klara – poslovna namjena (K1), mjera građevinskog korištenja 2,0 (koeficijent iskoristivosti), 2. kategorija zemljišta i utvrdila tržišnu vrijednost z.k.č. 198/24 k.o. Klara na iznos od 263,68 eura/m² što zaokruženo za 7541 m² iznosi 1.990.000,00 eura.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 39. sjednici, održanoj 21. studenoga 2024. razmatralo navedenu dopunu procjembenog elaborata, pod točkom 4., te jednoglasnom odlukom donijelo mišljenje da se dopuna elaborata prihvaća (pozitivno mišljenje).

Upravno vijeće URIHO - Ustanove za profesionalnu rehabilitaciju i zapošljavanje osoba s invaliditetom iz Zagreba, Avenija Marina Držića 1, donijelo je Odluku o prihvaćanju prodaje Gradu Zagrebu nekretnine – zemljišta Ustanove, broj: UV-40-13/24 od 29. studenoga 2024., na koju je gradonačelnik donio Zaključak o davanju suglasnosti na Odluku Upravnog vijeća URIHO-a – Ustanove za profesionalnu rehabilitaciju i zapošljavanje osoba s invaliditetom, KLASA: 554-01/24-02/337 od 2. prosinca 2024.

Odjel za financijske poslove Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, dostavio je očitovanje, KLASA: 401-03/24-001/114800, URBROJ: 251-11-02/001-24-2 od 29. studenoga 2024. da su sredstva za kupnju zemljišta označenog kao z.k.č. 198/24, k.o. Klara utvrđene tržišne vrijednosti u iznosu od 1.990.000,00 eura osigurana u Proračunu Grada Zagreba za 2024., razdjel 1301 Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, Program 1213 Upravljanje imovinom, Kapitalni projekt K121301 Nabava stanova, poslovnih prostora i zemljišta, pozicija 46-4111 Zemljište.

Slijedom svega navedenoga, kako bi Grad Zagreb stekao nekretninu označenu kao z.k.č. 198/24, Avenija Dubrovnik, oranica, površine 7541 m², k.o. Klara, radi uređenja staze i postavljanja javne rasvjete u svrhu poboljšanja komunalnog standarda građana predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donošenje Zaključka o kupnji nekretnine.

Budući da je pisani prijedlog Gradskog ureda za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje od 27. studenoga 2024., a Upravno vijeće URIHO - Ustanove za profesionalnu rehabilitaciju i zapošljavanje osoba s invaliditetom je 29. studenoga 2024. donijelo Odluku o prihvaćanju prodaje Gradu Zagrebu nekretnine – zemljišta z.k.č. 198/24 k.o. Klara te su sredstva za stjecanje predmetne nekretnine osigurana u Proračunu za 2024. godinu, predlažemo da se prijedlog Zaključka uvrsti na dnevni red sjednice po hitnom postupku kako bi se što prije omogućilo postavljanje javne rasvjete i uređenje staze koja je važna pješačka poveznica koju koriste građani, posebno učenici obližnje škole te unaprijedila kvaliteta života lokalnog stanovništva.