

OBRAZLOŽENJE

Društvo PROJEKT SREDIŠĆE d.o.o. iz Zagreba, Ulica Ede Murtića 2B (u daljnjem tekstu: Osiguravatelj sredstava), unutar područja UPU-a "Središće - zapad" gradi poslovno-stambenu građevinu na k.č.br. 374/1 k.o. Zaprudski otok, sukladno građevinskoj dozvoli, KLASA: UP/I-361-03/22-01/001786, URBROJ: 251-10-22-1/036-22-0017 od 29.12.2022. (pravomoćna 29.12.2022.), građevinskoj dozvoli, KLASA: UP/I-361-03/22-01/002209, URBROJ: 251-10-22-1/036-23-0013 od 28.03.2023. (pravomoćna 21.04.2023.) te Izmjeni i dopuni građevinske dozvole, KLASA: UP/I-361-03/24-01/001415, URBROJ: 251-10-22-1/036-24-0013 od 18.10.2024. (pravomoćna 18.10.2024.)

Osiguravatelj sredstava je, radi pristupa do gore navedene građevine pismom namjere izrazio spremnost:

- financirati troškove izgradnje II faze produžetka Ulice Vojina Bakića s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i krajobraznim uređenjem, troškove stručnog nadzora nad predmetnom izgradnjom te troškove rješavanja imovinsko – pravnih odnosa na zemljištu u obuhvatu predmetne izgradnje;
- vlastitim sredstvima, u roku od 90 (devedeset) dana od dana uvođenja izvođača u posao, izvesti radove izgradnje EKI kabelske kanalizacije, vodovoda i javnog kanala II faze produžetka Ulice Vojina Bakića te bespovratno financirati uslugu stručnog nadzora nad predmetnom izgradnjom kao i uslugu izrade plana izvođenja radova i koordinatora zaštite na radu tijekom izvođenja radova izgradnje predmetne prometnice s cjelokupnom komunalnom infrastrukturom, koje usluge će biti odabrane od strane Grada Zagreba, bez prava na povrat sredstava utrošenih za izgradnju predmetne komunalne infrastrukture kao ni prava na njihovo prebijanje s obvezom plaćanja komunalnog doprinosa za poslovno-stambenu građevinu na k.č.br. 374/1 k.o. Zaprudski otok.

Ugovorom o darovanju, reg.ug.br. 64/22-II od 07. srpnja 2022. godine, sklopljenim između Grada Zagreba i Osiguravatelja sredstava, Gradu Zagrebu je darovana projektno tehnička dokumentacija potrebna za izgradnju I i II faze produžetka Ulice Vojina Bakića, temeljem koje dokumentacije su izdane građevinske dozvole za obje faze.

Za izgradnju produžetka ulice Vojina Bakića s komunalnom infrastrukturom, 2.b. skupine, na budućoj k.č.363 (k.č.br. 363, 366/1, 365/4, 367, 368/2, 369, 371/1, 371/2, 372/4, 372/5, 358/4, 374/4, 354/3, 353/3, 352/3 i 351/3 k.o. Zaprudski otok), II FAZA – izgradnja dijela planirane prometnice od km 0+096,47 do km 0+147,97 sa svom komunalnom infrastrukturom predviđenom na tom dijelu, na k.č.br. 371/2, 372/5, 358/4, 374/4, 354/3, 353/3, 352/3 i 351/3, sve k.o. Zaprudski otok, izdana je građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/24-01/001543, URBROJ: 251-10-22-3/021-24-0014 od 15.11.2024.

Za izgradnju 1. faze produžetka Ulice Vojina Bakića s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, EKI i krajobraznim uređenjem, na k.č.br. 369, 367, 366/1, 363, 371 i dijelovima k.č.br. 372, 368 i 365; sve k.o. Zaprudski otok, u sklopu UPU-a "Središće - zapad", između Grada Zagreba i društva PROJEKT SREDIŠĆE d.o.o., sklopljeni su i na snazi sljedeći ugovori:

- Ugovor o uređenju građevinskog zemljišta, reg.ug.br. 24/23-II od 06.04.2023., kojim je Grad Zagreb dao suglasnost društvu PROJEKT SREDIŠĆE d.o.o., a društvo PROJEKT SREDIŠĆE d.o.o. se obvezalo, da u svojstvu investitora, vlastitim sredstvima izvede radove izgradnje 1. faze produžetka Ulice Vojina Bakića s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, EKI i krajobraznim uređenjem, vlastitim sredstvima osigura uslugu koordinatora zaštite na radu i da bespovratno financira troškove obavljanja stručnog nadzora nad izvođenjem navedenih radova, a koji nadzor odabire Grad Zagreb, bez prava na povrat plaćenih sredstava za uređenje građevinskog zemljišta kao ni prava na njihovo prebijanje s obvezom plaćanja komunalnog doprinosa za poslovno-stambenu građevinu na k.č.br. 374/1 k.o. Zaprudski otok,

- Ugovor o financiranju rješavanja imovinsko – pravnih odnosa uređenja građevinskog zemljišta, reg.ug.br. 23/23-II od 06.04.2023., kojim se društvo PROJEKT SREDIŠĆE d.o.o. obvezalo financirati sve troškove rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na građevinskom zemljištu u obuhvatu predmetne izgradnje, a Grad Zagreb se obvezao plaćene troškove navedenog rješavanja imovinsko - pravnih odnosa priznati društvu PROJEKT SREDIŠĆE d.o.o. u iznos komunalnog doprinosa koji će biti utvrđen rješenjem o komunalnom doprinosu za izgradnju poslovno – stambene građevine na k.č.br. 374/1 k.o. Zaprudski otok, a u slučaju da ukupni troškovi rješavanja imovinsko - pravnih odnosa premašuju iznos koji se društvu PROJEKT SREDIŠĆE d.o.o. priznaje u komunalni doprinos, društvo PROJEKT SREDIŠĆE d.o.o. se obvezalo preostali iznos bespovratno financirati.

Osiguravatelj sredstava dostavio je podatke o:

- troškovima izgradnje predmetne pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, krajobraznim uređenjem, EKI, vodovodom i javnim kanalom (sukladno Izjavi projektanta o procijenjenoj vrijednosti izgradnje prometnice, rujan 2024.), u procijenjenom iznosu od 235.942,00 eura bez PDV-a,
- vrijednosti zemljišta u obuhvatu izgradnje predmetne prometnice, u vlasništvu društva PROJEKT SREDIŠĆE d.o.o. (sukladno procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnina za zemljište oznake z.k.č.br. 351/3, 352/3, 353/3, 354/3 i 358/4; sve k.o. Zaprudski otok., izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ante Leko, dipl.ing.građ., ADL struktura d.o.o., u listopadu 2023. te očitovanje procjenitelja u rujnu 2024.) u iznosu od 486.773,60 eura;
- obujmu planirane građevine (Iskaz projektanta o obujmu planirane građevine (podzemno i nadzemno), izrađen u srpnju 2024., po ovlaštenom arhitektu Igoru Franiću, d.i.a.), i to 149.936,50 m³, od čega podzemno 56.337,50 m³ i nadzemno 93.599,00 m³.

Sukladno očitovanjima Sektora za ceste i Sektora za građenje komunalne infrastrukture i održavanje javnoprometnih površina, javnih objekata i javne rasvjete Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove:

- troškovi izgradnje i stručnog nadzora nad izgradnjom predmetne pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i krajobraznim uređenjem procijenjeni su na iznos od 167.400,00 eura, bez PDV-a,
- troškovi stručnog nadzora nad izgradnjom EKI kabelske kanalizacije, vodovoda i javnog kanala procijenjeni su na iznos od 3.000,00 eura, bez PDV-a,
- troškovi izrade plana izvođenja radova kao i koordinatora zaštite na radu tijekom izgradnje prometnice s cjelokupnom komunalnom infrastrukturom, procijenjeni su na iznos od 1.500,00 eura, bez PDV-a,
- komunalni doprinos za poslovno-stambenu građevinu na k.č.br. 374/1 k.o. Zaprudski otok procijenjen je na iznos od 2.698.857,00 eura.

Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, dopisima Klasa: 940-02/24-001/484, Urbroj: 251-11-14/001-24-2 od 24. rujna 2024. i Urbroj: 251-11-14/001-24-4 od 13. studenoga 2024., dostavio je očitovanje o vlasničkom statusu zemljišnih čestica u obuhvatu izgradnje II. faze produžetka Ulice Vojina Bakića.

Ugovorom o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju II faze produžetka Ulice Vojina Bakića s komunalnom infrastrukturom, na dijelovima k.č.br. 371/2, 372/5, 358/4, 374/4, 351/3, 352/3, 353/3 i 354/3, sve k.o. Zaprudski otok, u sklopu UPU-a "Središće - zapad", Osiguravatelju sredstava bi se u iznos komunalnog doprinosa koji će biti utvrđen rješenjem o komunalnom doprinosu za izgradnju poslovno-stambene građevine na k.č.br. 374/1 k.o. Zaprudski otok priznali troškovi izgradnje II faze produžetka Ulice Vojina Bakića s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i krajobraznim uređenjem, troškovi obavljanja stručnog nadzora nad predmetnom izgradnjom te troškovi rješavanja imovinsko – pravnih odnosa u obuhvatu predmetne izgradnje, a kojim troškovima bi se pribrojili i priznati troškovi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na građevinskom zemljištu u obuhvatu izgradnje I faze produžetka Ulice Vojina Bakića, s tim da ukupno priznati iznos ne smije premašiti visinu komunalnog doprinosa za poslovno-stambenu građevinu na k.č.br. 374/1 k.o. Zaprudski otok. U slučaju da ukupni, gore navedeni priznati troškovi premašuju iznos koji se Osiguravatelju sredstava priznaje u komunalni doprinos za poslovno-stambenu građevinu na k.č.br. 374/1 k.o. Zaprudski otok, Osiguravatelj sredstava bi se obvezao preostali iznos bespovratno financirati.

Osiguravatelj sredstava je suglasan da neće imati pravo na povrat sredstava utrošenih za izgradnju izgradnje EKI kabelske kanalizacije, vodovoda i javnog kanala II faze produžetka Ulice Vojina Bakića, uslugu stručnog nadzora nad predmetnom izgradnjom kao i uslugu izrade plana izvođenja radova i koordinatora zaštite na radu tijekom izvođenja radova izgradnje predmetne prometnice s cjelokupnom komunalnom infrastrukturom, koje usluge će biti odabrane od strane Grada Zagreba kao ni prava na njihovo prebijanje s obvezom plaćanja komunalnog doprinosa za poslovno-stambenu građevinu. iz točke 1. ovog zaključka.

Članak 167. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisuje da troškove ili dio troškova potrebnih za izradu urbanističkog plana uređenja ili za izgradnju komunalne infrastrukture može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba koja s jedinicom lokalne samouprave sklopi ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta.

Članak 165. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisuje da investitor komunalne, odnosno druge infrastrukture može biti i jedna ili više osoba čijem zemljištu ili građevini služi infrastruktura ako za to imaju suglasnost jedinice lokalne samouprave.

Članak 36. 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; u daljnjem tekstu Odluka) propisuje da troškove ili dio troškova potrebnih za uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste može snositi osiguravatelj sredstava koji s Gradom sklopi ugovor o uređenju građevinskog zemljišta, odnosno ugovore o financiranju uređenja građevinskog zemljišta u slučaju kada ta nerazvrstana cesta nije planirana Programom.

Na temelju članka 39. stavka 1. Odluke, gradonačelnik Grada Zagreba donio je 6. veljače 2025. Zaključak o prihvatljivosti financiranja uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju II faze produžetka Ulice Vojina Bakića s komunalnom infrastrukturom, na k.č.br. 371/2, 372/5, 358/4, 374/4, 354/3, 353/3, 352/3 i 351/3, sve k.o. Zaprudski otok, u sklopu UPU-a "Središće - zapad", KLASA: 360-02/24-08/4, URBROJ: 251-01-12-25-2.

Članak 39. stavak 2. Odluke propisuje da suglasnost za sklapanje ugovora iz članaka 39.a, 40., 42. i 44. Odluke donosi gradonačelnik, odnosno Gradska skupština Grada Zagreba.

Članak 39.a Odluke propisuje da osiguravatelj sredstava čijem zemljištu ili građevini služi nerazvrstana cesta može, uz suglasnost Grada, izgraditi nerazvrstanu cestu i urediti javnu površinu vlastitim sredstvima, kao i cestu koja svojom trasom i kapacitetom premašuje potrebe zemljišta, odnosno građevine osiguravatelja sredstava, ako je ona planirana prostornim planom.

Članak 39.a stavak 2. Odluke o građevinskom zemljištu propisuje da će nakon utvrđenja prihvatljivosti predloženog financiranja uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste, gradonačelnik i osiguravatelj sredstava sklopiti ugovor o uređenju građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste.

Članak 46. Odluke propisuje da se osiguravatelju sredstava čijem zemljištu ili građevini služi komunalna infrastruktura izgradnja koje nije predviđena programom, a koji s jedinicom lokalne samouprave sklopi ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta u pogledu financiranja objekata i uređaja komunalne infrastrukture, mogu priznati troškovi koje plaća na temelju ugovora o financiranju uređenja iz članaka 40., 42. i 44. Odluke do visine komunalnog doprinosa koji se odnosi na izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture. U slučajevima kada ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta premašuju iznos komunalnog doprinosa koji će biti utvrđen za gradnju građevina kojima služi ta komunalna infrastruktura izgradnja koje nije predviđena Programom, osiguravatelj sredstava će bespovratno financirati razliku troškova.

Slijedom iznesenog, gradonačelnik Grada Zagreba predlaže Gradskoj skupštini Grada Zagreba da razmotri Prijedlog zaključka i donese Zaključak o davanju suglasnosti za sklapanje ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju II faze produžetka Ulice Vojina Bakića s komunalnom infrastrukturom, na k.č.br. 371/2, 372/5, 358/4, 374/4, 354/3, 353/3, 352/3 i 351/3, sve k.o. Zaprudski otok, u sklopu UPU-a "Središće - zapad", kao u predloženom tekstu.