

OBRAZLOŽENJE

Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade, dopisom KLASA:404-01/24-001/156 od 12. travnja 2024. dostavio je pisani prijedlog za kupnju prostora u prizemlju građevine mješovite namjene na k.č. 3159/3 k.o. Črnomerec, gdje je predviđen smještaj dječjeg vrtića sa 6 odgojnih skupina te pripadajućim vanjskim otvorenim prostorima za potrebe proširenja kapaciteta i uređenja područnog objekta DV Petar Pan, sve sukladno UPU Gradišćanska – Cankarova – Ulica baruna Filipovića.

Isti Ured je naveo da je, budući da se na području Mjesnog odbora Bartol Kašić na kojem se nalazi predmetna zgrada trenutno nalazi samo jedan objekt dječjeg vrtića na adresi Ilica 230, kapaciteta za 80 djece, evidentno da na predmetnom području postoje povećane potrebe mladih obitelji s djecom za kapacitetima predškolskog odgoja i obrazovanja, naročito u kontekstu intenzivne stambene izgradnje na lokaciji. Grad Zagreb na području Črnomerca ne raspolaže odgovarajućim vlastitim nekretninama koje bi se mogle iskoristiti za proširenje kapaciteta dječjih vrtića.

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove izdao je Lokacijsku dozvolu KLASA: UP/I-350-05/20-001/260 od 24. veljače 2021., Izmjenu i/ili dopunu lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/21-001/367 od 19. listopada 2021. i Izmjenu i/ili dopunu lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/23-01/000135 od 12. svibnja 2023. i Izmjenu i/ili dopunu lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/24-01/000328 od 14. studeni 2024., za gradnju stambeno-poslovne građevine na k.č. 3159/3 k.o. Črnomerec, kojom je određeno građenje u tri faze.

Isti Ured izdao je Građevinsku dozvolu KLASA: UP/I-361-03/23-01/000938, URBROJ: 251-10-22-1/036-23-0021 od 6. studenog 2023. kojom je investitoru, društvu Mešić com d.o.o., dozvoljeno građenje 3. faze izgradnje stambeno poslovne zgrade s dječjim vrtićem, 2. b skupine, na građevnoj čestici k.č. 3159/3 k.o. Črnomerec (Zagreb, Ulica Baruna Filipovića/Cankareva ulica).

Navedena čestica prema stanju u zemljišnoj knjizi odgovara z.k.č. 5338/1, dvorište, Zagreb, Gradišćanska ulica, ukupne površine 12463 m², upisana u z.k.ul. 30626 k.o. Grad Zagreb, kao vlasništvo društva Mešić com d.o.o. za projektiranje, građenje, nadzor i trgovinu iz Zagreba, Strojarska cesta 22.

Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina Nedjeljka Čengija, dipl. ing. građ. izradila je Procjembeni elaborat od 10. srpnja 2024. i dopunu istog elaborata od 22. srpnja 2024. za koje je Procjeniteljsko povjerenstvo utvrdilo da nisu izrađeni u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15).

Ista vještakinja je 3. rujna 2024. izradila drugu dopunu procjembenog elaborata kojom je utvrđena jedinična cijena u iznosu od 4.044,57 eur/m², što za površinu od 1086,80 m² iznosi 4.395.638,68 eura, odnosno zaokruženo 4.400.000,00 eura.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj 29. sjednici održanoj 12. rujna 2024. ocijenilo da je predmetna dopuna djelomično izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, odnosno prihvatilo je utvrđenu vrijednost prostora u visokoj roh-bau fazi izgradnje koja iznosi 2.607,22 eura/m², dok troškovi potrebni do potpune gotovosti nisu prihvaćeni.

Predstavnik društva Mešić com d.o.o. se na zapisnik od 17. rujna 2024. očitovao da ne pristaje na sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine po gore navedenom procjembenom elaboratu, odnosno po cijeni od 2.607,22 eura/m².

Grad Zagreb je zatražio izradu procjene od strane Visokog procjeniteljskog povjerenstva (dalje u tekstu: VPP) pri Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u stanju potpune opremljenosti bez namještaja.

Procjena je izrađena u studenom 2024.g. od VPP-a sastavljenog od stalnih sudskih vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Dine Brčića, dipl.ing.građ., Zdravka Zorića, dipl.ing.građ. i Željka Uhlira, dipl.ing.građ. Navedenom procjenom je ukupnoj neto korisnoj površini pridodano i pripadajućih šest parkirnih garažnih mjesta te površina koja će biti predmet kupoprodaje iznosi 1.150,83 m². Svojim elaboratom VPP je vrijednost prostora u

stanju opremljenosti do faze završnog uređenja u skladu s izdanom građevinskom dozvolom i glavnim projektom procijenilo na iznos od 4.710.000,00 eura, s uključenim porezom na dodanu vrijednost (PDV).

Predstavnik društva Mešić com d.o.o. je na Zapisnik dana 18. prosinca 2024.g. u prostorijama Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje izjavio da je suglasan s procjenom izrađenom od VPP-a odnosno da prihvaća Gradu prodati predmetni prostor za potrebe vrtića po cijeni koju je utvrdilo VPP. Također je dogovoreno da će napraviti preinaku u smislu izrade nadstrešnice radi sigurnosti djece dok borave u dvorišnom prostoru objekta, sukladno Državnom pedagoškom standardu predškolskog odgoja, da će ishoditi uporabnu dozvolu i provesti etažiranje.

Grad Zagreb i društvo Mešić com d.o.o. suglasni su sa sklapanjem predugovora kojim se obvezuju sklopiti ugovor o kupnji predmetnog prostora nakon što bude završen i izvedene tražene preinake i nakon što se ishodi uporabna dozvola i provede u zemljišnim knjigama etažiranje objekta.

Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje dostavio je očitovanje, KLASA: 401-03/24-001/126155 od 20. prosinca 2024. kojom potvrđuje da su u Proračunu Grada Zagreba za 2025. godinu osigurana sredstva za provedbu Ugovora o kupoprodaji nekretnine između Grada Zagreba kao kupca i društva Mešić com d.o.o. kao prodavatelja, u iznosu od 2.500.000,00 eura.

Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje dostavio je IPFU obrazac iz kojeg je vidljivo da će se preostali iznos od 2.210.000,00 eura osigurati prilikom sljedećih izmjena i dopuna Proračuna ili preraspodjele sredstava u financijskom planu nadležnog razdjela.

Slijedom svega navedenoga predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donošenje predloženog Zaključka o sklapanju predugovora o kupnji nekretnine.