

OBRAZLOŽENJE
Prijedloga zaključka o sklapanju Ugovora o zakupu nekretnine

1. Gradski ured za opću upravu i imovinsko pravne poslove, između ostalog, nadležan je za pohranu i čuvanje arhivskog i dokumentarnog gradiva kojeg su stvaratelji gradska upravna tijela Grada Zagreba.

Pretpostavke postupanja u vezi gradiva propisane su Uredbom o uredskom poslovanju, Zakonom o arhivskom gradivu (Narodne novine 61/18, 98/19 i 114/22) i propisima donesenim na temelju tog zakona, obvezne su naravi, a odnose se na uvjete i način stvaranja, čuvanja, obrade, vrednovanja, pretvorbe u digitalni oblik, izlučivanja i predaje nadležnom arhivu.

Arhivsko i dokumentarno gradivo Grada Zagreba kojeg su stvaratelji gradska upravna tijela, pohranjeno je na 28 različitih lokacija (spremišta) u Gradu Zagrebu u ukupnoj količini od cca 30000 dužnih metara. Većina od tih spremišta ne zadovoljava u potpunosti primjerene uvjete za pohranu i čuvanje arhivskog i dokumentarnog gradiva jer se nalaze u podrumskim, vlažnim prostorima u kojima je uslijed nepovoljnih vremenskih prilika (poplave), pucanja cijevi i sl. dolazilo do proboja vode, a uslijed toga i do povećanja koncentracije vlage u prostorima spremišta, a posljedično i oštećenja gradiva, prostorima namjene skloništa, garažama, prostorima u kojima nisu osigurani odgovarajući mikroklimatski uvjeti te prostorima koji su namijenjeni za rekonstrukcijsku obnovu uslijed potresa.

Cilj je zaštite gradiva optimizirati uvjete pohrane i tako usporiti procese njegova starenja te ga zaštititi od oštećenja, gubitka ili propadanja. Da bi se to postiglo, potrebno je osigurati i unaprijediti primjerene uvjete pohrane i odgovarajući režim zaštite gradiva, u skladu sa standardima struke. Nadalje, dislociranost spremišta pismohrane otežava i izvršavanje radnih procesa iz nadležnosti pismohrane što se prije svega odnosi na svakodnevnu organizaciju posla u smislu rješavanja zahtjeva za korištenjem gradiva od strane vanjskih korisnika kao i izdavanja gradiva na zahtjev gradskih upravnih tijela.

Polazeći od činjenice da je arhivsko gradivo javni interes, da su zakonom utvrđena pravila postupanja u vezi s prostorijama, pohranom i uvjetima čuvanja dokumentarnog i arhivskog gradiva, da postojeće stanje u području primjene pravila u vezi s pohranom i čuvanjem arhivskog i dokumentarnog gradiva Grada Zagreba, prije svega neodgovarajućih prostorija u kojima se trenutno čuva gradivo ali i nedostatka prostora za odlaganje gradiva, nisu zadovoljavajuća za potrebe pohrane, zaštite i čuvanja arhivskog i dokumentarnog gradiva Grada Zagreba, potrebno je osigurati cca 4000 m² spremišnog prostora sa pripadajućim uredskim prostorijama, za smještaj cca 25000 dužnih metara gradiva.

Osiguravanjem jedinstvenog prostora, riješio bi se problem dislociranosti gradiva, optimizirali uvjeti pohrane i usporili procesi starenja gradiva te osigurala njegova zaštita od oštećenja, gubitka ili propadanja osigurali bi se propisani uvjeti čuvanja gradiva, smanjio bi se broj spremišta – lokacija (trenutna procjena je sa 28 na 1 do 2), smanjili bi se troškovi održavanja, povećala efikasnost rada i funkcionalnost radnih procesa.

2. Služba za informacijski sustav i tehničke poslove obavlja, u okviru svoje nadležnosti, između ostalog, obavlja poslove upravljanja objektima i osiguravanja tehničkih uvjeta za rad službenika i namještenika gradske uprave Grada Zagreba i mjesne samouprave.

Kako je u tijeku obnova više objekata gradske uprave, a tijekom 2025. godine kreće i obnova zgrade u Draškovićevoj 15, nedostaje uredskih prostora za rad službenika i namještenika gradske uprave. Zakupom ovog uredskog prostora osigurao bi se dodatan prostor za rad 60-tak službenika i namještenika, te bi se osigurao nesmetan rad ureda gradske uprave.

Predmetna nekretnina označena je kao zk.č. 1253/44, poslovna zgrada u Biokovskoj ulici i dvorište, površine 3696 m², upisana u zk.ul. 10658 k.o. Vrapče kao vlasništvo društva Auto Krešo nekretnine d.o.o. iz Svete Nedelje, Položnica bb.

U teretovnici u listu C pod brojem Z-22236/2021 od 22.4.2021. upisana je zabilježba, privremena mjera osiguranja, zabranom otuđenja i opterećenja temeljem Rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, Posl. Br.: 65 PŽ-982/2021-2 od 12.3.2021., a koja ne utječe na mogućnost sklapanja ugovora o zakupu, jer zakup ne podrazumijeva prijenos vlasništva niti opterećenje nekretnine.

Navedena nekretnina prema stanju u katastru odgovara k.č. 583/22, poslovna zgrada, Zagreb, Biokovska ulica 1b, dvorište, površine 3696 m², upisane u PL 5577 k.o. Rudeš, kao korisništvo Auto-Krešo d.o.o. iz Zagreba, Biokovska ulica 1b.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Poslovni broj Tt-22/16336-2 od 6.4.2022. društvo Auto Krešo nekretnine d.o.o. promijenilo je naziv tvrtke u R4 NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u Svetoj Nedelji, Položnica 2.

Stoga se predlaže sklopiti ugovor o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme od dvije (2) godine, počevši od 1. ožujka 2025. do 1. ožujka 2027. Nekretnina koja je predmet zakupa nalazi se u Zagrebu, u Biokovskoj ulici 1b, označena kao zk.č. 1253/44, poslovna zgrada u Biokovskoj ulici i dvorište, površine 3696 m², upisana u zk.ul. 10658 k.o. Vrapče., U naravi se nekretnina sastoji od:

- a) Skladišnog prostora i pomoćnih prostorija u prizemlju, neto površine 1.951,13 m²
- b) Skladišnog prostora i stubišta na prvom katu, neto površine 1.967,54 m²
- c) Uredskog prostora, pomoćnih prostorija i kotlovnice na drugom katu, neto površine 494,70 m²
- d) Dvorišta s 23 parkirna mjesta.

Mjesečna zakupnina za nekretninu utvrđuje se u mjesečnom iznosu 7,50 eura/m² što za ukupnu površinu od 4.413,37 m² iznosi 33.100,28 eura. Mjesečna zakupnina na teret Gradski ured za opću upravu i imovinsko-pravne poslove za površinu od 3.918,67 m² iznosi 29.390,25 eura, a na teret Službe za informacijski sustav i tehničke poslove za površinu od 494,70 m² iznosi 3.710,25 eura. Grad Zagreb će podmirivati troškove individualne potrošnje koji se odnose na troškove električne energije, plina, vode, komunalne naknade i naknade za uređenje voda.

Sredstva za provedbu ovog zaključka osigurana su u Proračunu Grada Zagreba za 2025. i projekcijama za 2026. i 2027. godinu, u Razdjelu Službe za informacijski sustav i tehničke poslove, pozicija za podmirenje troškova zakupa prostora za potrebe službenika Grada Zagreba je 63-3235 Zakupnine i najamnine, odnosno djelomično osigurana u Razdjelu 006 Gradski ured za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, pozicija 14-3235 Zakupnine i najamnine te će biti potrebno preraspodijeliti sredstva unutar pozicija 32 Materijalni rashodi.