

OBRAZLOŽENJE

Sukladno radnom nalogu Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove od 24.01.2024. Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje pristupilo je rješavanju imovinsko-pravnih odnosa u svrhu izgradnje prometnice A1 unutar UPU USA škola, s komunalnom i drugom infrastrukturom, propustom i izgradnjom retencijskog bazena u Zagrebu, sukladno lokacijskoj dozvoli KLASA: UP/I-350-05/23-01/179 od 27.07.2023. (pravomoćna dana 06.09.2023.) te parcelacijskom elaboratu RN-06/2024 k.o. Brezovica.

Sredstva za otkup nekretnina koje ulaze u sastav predmetne prometnice osigurana su u Programu građenja objekata i uređenja komunalne infrastrukture na području Grada Zagreba u 2025. godini, točka 4. rješavanje imovinsko-pravnih odnosa o čemu se Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove očitovao svojim dopisom od 04.03.2025. te za donošenje Zaključka o kupnji nije potrebno priložiti Obrazac IPFU.

Predmetna izgradnja od interesa je za Republiku Hrvatsku sukladno utvrđenju iz odredbe članka 105. stavaka 1. Zakona o cestama (Narodne novine 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19 i 144/21).

Nekretnine označene kao: z.k.č. 3118/4, oranica, površine 270 m², upisana u zk.ul. 4492 k.o. Brezovica; z.k.č. 3115/4, oranica, površine 52 m², upisana u zk.ul. 4487 k.o. Brezovica; z.k.č. 2927/15, livada, površine 461 m², upisana u zk.ul. 4485 k.o. Brezovica; z.k.č. 2927/16, livada, površine 851 m², upisana u zk.ul. 4486 k.o. Brezovica; z.k.č. 2922/2, kanal, površine 35 m², upisana u zk.ul. 4559 k.o. Brezovica; z.k.č. 2923/6, oranica, površine 389 m², upisana u zk.ul. 4537 k.o. Brezovica; z.k.č. 2924/6, oranica, površine 192 m², upisana u zk.ul. 4540 k.o. Brezovica; z.k.č. 2925/6, oranica površine 191 m², upisana u zk.ul. 4543 k.o. Brezovica; z.k.č. 2926/12, oranica, površine 1546 m², upisana u zk.ul. 4484 k.o. Brezovica; z.k.č. 3116/4, oranica, površine 221 m², upisana u zk.ul. 4489 k.o. Brezovica; z.k.č. 3117/6, oranica, površine 1105 m², upisana u zk.ul. 4491 k.o. Brezovica; z.k.č. 2920/5, oranica, površine 217 m², upisana u zk.ul. 4479 k.o. Brezovica; z.k.č. 2921/8, oranica, površine 568 m², upisana u zk.ul. 4482 k.o. Brezovica; z.k.č. 2903/7, oranica, površine 446 m², upisana u zk.ul. 4534 k.o. Brezovica; z.k.č. 2898/12, oranica, površine 274 m², upisana u zk.ul. 4528 k.o. Brezovica; z.k.č. 2901/13, oranica, površine 521 m², upisana u zk.ul. 4531 k.o. Brezovica; z.k.č. 2894/13, oranica, površine 1296 m², upisana u zk.ul. 4473 k.o. Brezovica; z.k.č. 2897/11, oranica, površine 261 m², upisana u zk.ul. 4476 k.o. Brezovica sve u vlasništvu i korisništvu društva CAMPUS INTERNATIONALIS D.O.O. OIB:57791451773 sa sjedištem u Zagrebu, Stjepana Podhorskog 38, a koje sukladno prednje navedenoj lokacijskoj dozvoli i parcelacijskom elaboratu RN-06/2024 k.o. Brezovica, ulaze u sastav prometnice A1.

U postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina izrađene su procjene vrijednosti zemljišta od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Igora Rajčića, dipl.ing.arh. iz društva Prudens certus d.o.o. za koje je Procjeniteljsko povjerenstvo na 4. i 5. sjednici održanim 30.01.2025. i 06.02.2025. utvrdilo da su izrađene u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15).

Također u postupku osiguranja dokaza izvršene su i procjene vrijednosti poljoprivrednih i šumskih kultura od strane stalnog sudskog vještaka za poljoprivredu i procjenu poljoprivrednog zemljišta Tomislava Vitkovića, dipl.ing.arh. Sukladno prednje navedenim procjenama utvrđene su vrijednosti zemljišta i naknade za vrijednosti poljoprivrednih i šumskih kultura:

- **z.k.č. 3118/4**, oranica, površine 270 m², upisana u zk.ul. 4492 k.o. Brezovica, kupoprodajnu cijenu za vrijednost zemljišta u iznosu od 2.530,00 eura te naknadu za vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura u iznosu od 475,20 eura;

- **z.k.č. 3115/4**, oranica, površine 52 m², upisana u zk.ul. 4487 k.o. Brezovica, kupoprodajnu cijenu za vrijednost zemljišta u iznosu od 490,00 eura te naknadu za vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura u iznosu od 91,52 eura;

- **z.k.č. 2927/15**, livada, površine 461 m², upisana u zk.ul. 4485 k.o. Brezovica, kupoprodajnu cijenu za vrijednost zemljišta u iznosu od 19.800,00 eura te naknadu za vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura u iznosu od 811,36 eura;

- **z.k.č. 2927/16**, livada, površine 851 m², upisana u zk.ul. 4486 k.o. Brezovica, kupoprodajnu cijenu za vrijednost zemljišta u iznosu od 36.200,00 eura te naknadu za vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura u iznosu od 1.497,76 eura;

- **z.k.č. 2922/2**, kanal, površine 35 m², upisana u zk.ul. 4559 k.o. Brezovica, kupoprodajnu cijenu za vrijednost zemljišta u iznosu od 1.500,00 eura te naknadu za vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura u iznosu od 61,60 eura;

- **z.k.č. 2923/6**, oranica, površine 389 m², upisana u zk.ul. 4537 k.o. Brezovica, kupoprodajnu cijenu za vrijednost zemljišta u iznosu od 16.600,00 eura te naknadu za vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura u iznosu od 684,64 eura;
- **z.k.č. 2924/6**, oranica, površine 192 m², upisana u zk.ul. 4540 k.o. Brezovica, kupoprodajnu cijenu za vrijednost zemljišta u iznosu od 8.200,00 eura te naknadu za vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura u iznosu od 337,92 eura;
- **z.k.č. 2925/6**, oranica, površine 191 m², upisana u zk.ul. 4543 k.o. Brezovica, kupoprodajnu cijenu za vrijednost zemljišta u iznosu od 8.100,00 eura te naknadu za vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura u iznosu od 336,16 eura;
- **z.k.č. 2926/12**, oranica, površine 1546 m², upisana u zk.ul. 4484 k.o. Brezovica, kupoprodajnu cijenu za vrijednost zemljišta u iznosu od 65.800,00 eura te naknadu za vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura u iznosu od 2.720,96 eura;
- **z.k.č. 3116/4**, oranica, površine 221 m², upisana u zk.ul. 4489 k.o. Brezovica kupoprodajnu cijenu za vrijednost zemljišta u iznosu od 2.070,00 eura;
- **z.k.č. 3117/6**, oranica, površine 1105 m², upisana u zk.ul. 4491 k.o. Brezovica, kupoprodajnu cijenu za vrijednost zemljišta u iznosu od 10.400 eura te naknadu za vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura u iznosu od 1.944,80 eura;
- **z.k.č. 2920/5**, oranica, površine 217 m², upisana u zk.ul. 4479 k.o. Brezovica, kupoprodajnu cijenu za vrijednost zemljišta u iznosu od 9.200,00 eura te naknadu za vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura u iznosu od 381,92 eura;
- **z.k.č. 2921/8**, oranica, površine 568 m², upisana u zk.ul. 4482 k.o. Brezovica, kupoprodajnu cijenu za vrijednost zemljišta u iznosu od 24.200,00 eura te naknadu za vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura u iznosu od 999,68 eura;
- **z.k.č. 2903/7**, oranica, površine 446 m², upisana u zk.ul. 4534 k.o. Brezovica, kupoprodajnu cijenu za vrijednost zemljišta u iznosu od 19.000,00 eura te naknadu za vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura u iznosu od 784,96 eura;
- **z.k.č. 2898/12**, oranica, površine 274 m², upisana u zk.ul. 4528 k.o. Brezovica, kupoprodajnu cijenu za vrijednost zemljišta u iznos od 12.000,00 eura te naknadu za vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura u iznosu od 482,24 eura;
- **z.k.č. 2901/13**, oranica, površine 521 m², upisana u zk.ul. 4531 k.o. Brezovica, kupoprodajnu cijenu za vrijednost zemljišta u iznosu od 22.500,00 eura te naknadu za vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura u iznosu od 916,96 eura;
- **z.k.č. 2894/13**, oranica, površine 1296 m², upisana u zk.ul. 4473 k.o. Brezovica, kupoprodajnu cijenu za vrijednost zemljišta iznos od 56.200,00 eura te naknadu za vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura u iznosu od 2.280,96 eura;
- **z.k.č. 2897/11**, oranica, površine 261 m², upisana u zk.ul. 4476 k.o. Brezovica, kupoprodajnu cijenu za vrijednost zemljišta u iznosu od 11.200,00 eura, što za vrijednost zemljišta čini sveukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 325.990,00 eura, dok je za vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura utvrđena sveukupna naknada u iznosu od 14.808,64 eura, a sve sukladno procjenama stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Igora Rajčića, dipl.ing.arh. iz društva Prudens certus d.o.o. koje je Procjeniteljsko povjerenstvo na 4. i 5. sjednici održanim 30.01.2025. i 06.02.2025. utvrdilo da su iste izrađene u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina te procjenama stalnog sudskog vještaka za poljoprivredu i procjenu poljoprivrednog zemljišta Tomislava Vitkovića, dipl.ing.arh.

Društvo CAMPUS INTERNATIONALIS D.O.O. OIB:57791451773 sa sjedištem u Zagrebu, Stjepana Podhorskog 38, zastupan po Dariu Dusperu iz Zagreba, Stjepana Podhorskog 38, temeljem specijalne punomoći, izjavio na zapisnik od 04.03.2025. KLASA: 944-07/24-001/5 da je suglasan sa svim procijenjenim vrijednostima zemljišta i sa svim naknadama za vrijednost poljoprivrednih i šumskih kultura te su voljni sklopiti kupoprodajni ugovor.

Slijedom svega navedenoga, kako bi Grad Zagreb stekao u vlasništvo nekretnine radi izgradnje prometnice A1 unutar UPU USA škola, s komunalnom i drugom infrastrukturom, propustom i izgradnjom retencijskog bazena u Zagrebu, predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donošenje priloženog Zaključka o kupnji nekretnine.