

OBRAZLOŽENJE

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove dopisom, KLASA: 361-02/22-001/18, od 6. prosinca 2024. izvijestio je o provođenju aktivnosti na rekonstrukciji stadiona u Kranjčevićевой ulici, za koji je na temelju glavnog projekta rekonstrukcije stadiona ishodena pravomoćna Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/24-01/001586, URBROJ: 251-10-22-1/042-24-0041, te iako citiranom građevinskom dozvolom nisu obuhvaćene predmetne nekretnine, iste se nalaze u neposrednoj blizini stadiona te bi se njihovim otkupom omogućilo rješavanje pristupa iz ulice Božidara Adžije i poboljšalo prometno rješenje stadiona te povećao broj parkirnih mjesta. Na taj način znatno bi se unaprijedile sigurnosne mjere prilikom praćenja dolazaka i odlazaka gostujućih navijača, odnosno omogućio bi se direktni dolazak iz smjera Ulice Božidara Adžije, a žurne službe imale bi više mogućnosti pristupa stadionu pa bi eventualne evakuacije u slučaju neželjenih događaja bile brže i učinkovitije.

Člankom 118. stavkom 2. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15 – pročišćeni tekst, 25/15, 5/18) propisano je da Grad može kupiti građevinsko zemljište i bez prethodno ishodene lokacijske dozvole ako je gradnja i uređenje građevinskog zemljišta predviđeno prostornim planom te je u interesu Grada da se građevinsko zemljište privede prostorno-planskoj i infrastrukturnoj namjeni.

Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade, dopisom, KLASA: 620-01/24-001/257, od 2. siječnja 2025. očitovao se da je rekonstrukcija i dogradnja nogometnog stadiona u Kranjčevićевой ulici jedan od najznačajnijih gradskih projekata poboljšanja sportske infrastrukture i preduvjet za izgradnju novog nogometnog stadiona u Maksimiru, stoga je otkup z.k.č. 785/2 i z.k.č. 760/1, obje k.o. Trešnjevka nova u interesu Grada Zagreba te su predložili pokretanje aktivnosti radi stjecanja vlasništva predmetnih nekretnina.

Obzirom na činjenicu da se stadion u Kranjčevićевой ulici predviđa za UEFA kategoriju IV, očekivano će se odigravati i utakmice koje će biti procijenjene kao visokorizične stoga je važno osigurati prostorne uvjete koji omogućavanju poštivanje pravila UEFA-e, a izgradnjom prometne površine s pristupom iz smjera Ulice Božidara Adžije otvorio bi se dodatni pristup stadionu.

Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje, KLASA: 350-07/24-001/196, URBROJ: 251-06/50/001-25-4 dana 3. siječnja 2025. izvijestio je o potrebi pokretanja aktivnosti radi stjecanja vlasništva nekretnina označenih kao z.k.č. 785/2 i z.k.č. 760/1, obje k.o. Trešnjevka nova, u vlasništvu fizičkih osoba, ističući da se predmetne nekretnine prema prostorno-planskoj dokumentaciji grada Zagreba odnosno Odlukom o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16 – pročišćeni tekst, 17/24, 19/24 – pročišćeni tekst) i pripadajućim kartografskim prikazima nalaze u zoni mješovite namjene (M) gdje se primjenjuje urbano pravilo (3.1) Urbana preobrazba, te su na području za koje je sukladno grafičkom prikazu 4b) Procedure urbano-prostornog uređenja obavezna provedba javnog natječaja te donošenje Urbanističkog plana uređenja „NK Zagreb“ čijim će se programom za izradu definirati osnovni urbanistički parametri za korištenje prostora, način korištenja i uređenja površina, sukladno planiranoj namjeni, javnim i društvenim potrebama, poštujući vrijednosti i specifičnosti područja za koje se izrađuje urbanistički plan uređenja. Člankom 101. Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba pod br. 4.9. područje NK Zagreb u Kranjčevićевой ulici definirano je kao zona na kojoj je omogućena izrada gradskih projekata prema temi nosioci identiteta pojedinih urbanističkih cjelina, urbani potezi grada.

Prijedlogom Izmjena i dopuna Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba – 2024., koji je u proceduri donošenja, za nekretnine označene kao z.k.č. 785/2 i z.k.č. 760/1, obje k.o. Trešnjevka nova navedene su zona mješovite namjene – pretežito poslovne (M2) i zona sportsko-rekreacijske namjene – sport s gradnjom (R1) te primjena urbanog pravila (2.9.) Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje, te za predmetnu lokaciju ne postoji obveza donošenja urbanističkog plana uređenja i provedba javnog natječaja.

Z.k.č. 760/1, ulica Božidara Adžije, dvorište, površine 573 m², upisana je u z.k.ul. 12018 k.o. Trešnjevka nova, kao vlasništvo Mladena Rostohara iz Zagreba, Ulica Antuna Šoljana 9, OIB: 91671393513, koja je prema stanju u katastru zemljišta identične oznake, površine i korisnika.

Sadašnja adresa prebivališta Mladena Rostohara OIB: 91671393513, je Zagreb, Božidara Adžije 3, koja je upisana u osobnoj iskaznici br. 115838250 PU Zagrebačke.

U teretovnici zk.ul. 12018 k.o. Trešnjevka nova, upisano je temeljem zapisnika broj Z-59889/2022/12018 preneseni upis zaprimljen 26. svibnja 1998., broj Z-10150/98 na temelju Rješenja Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze KLASA: UP/I-944-17/96-01/50, URBROJ: 251-05-19-97-8 od 20. ožujka 1997. uknjižuje se pravo služnosti izgradnje visokotlačnog plinovoda od PMRS „JUG“ do PMRS „El-To“ Zagreb Hrvatskoj elektroprivredi d.d., Elektrani-Toplani Zagreb, Zagorska 1 na teret k.č. 5039/1.

Također je u teretovnici zk.ul. 12018 k.o. Trešnjevka nova upisano pod Posl. br. Z -8398/2024 od 15. veljače 2024. založno pravo, prijedlog za osiguranje 11. siječnja 2024., Rješenje o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu Posl. br. OVR-177/2024-4 od 12. veljače 2024. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 28.576,18 eura sa zakonskom zateznom kamatom za korist Republike Hrvatske, OIB: 52634238587.

Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava izdala je dana 26. veljače 2025. stanje računa poreznog obveznika Mladena Rostohara, OIB: 91671393513, za adresu djelatnost Zagreb, ulica Božidara Adžije 3, iz kojeg je na dan 26. veljače 2025. vidljivo dospjelo dugovanje u iznosu od 32.087,41 eura.

Nadalje, u teretovnici zk.ul. 12018 k.o. Trešnjevka nova, pod Posl. br. Z-49784/2024 od 16. listopada 2024. uknjiženo je založno pravo prijedlog za osiguranje KLASA: UP/I-325-08/18-08/0077234, URBROJ: 374-25-6-24-4 od 4. listopada 2024., Rješenje o osiguranju Posl. br. OVR-3503/2024-2 11. listopada 2024. radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 1.273,29 eura za korist Hrvatske vode – pravna osoba za upravljanje vodama, OIB: 28921383001, Ulica grada Vukovara 220, Zagreb.

Z.k.č. 785/2, ulica Božidara Adžije, sportska dvorana površine 384 m², javna zgrada, Zagreb, ulica Božidara Adžije 3/1, površine 243 m², dvorište, površine 981 m², tri poslovne zgrade, Zagreb, ulica Božidara Adžije 3/2, površine 120 m², površine 78 m², površine 61 m², spremište, površine 10 m², ukupna površina 1877 m², upisana je u zk.ul. 12021 k.o. Trešnjevka nova, kao vlasništvo Tomislava Rostohara iz Zagreba, Jarun 43, OIB: 27068502774, u 672/1877 dijela i 1205/1877 dijela, koja je prema stanju u katastru zemljišta identične oznake, površine i korisnika.

U predmetnom zk.ul. 12021 k.o. Trešnjevka nova temeljem zapisnika Z-59889/2022/12021 prenosi se upis zaprimljen 11. svibnja 2020. pod brojem Z-19288/2020 zabilježuje se da je za upis javna zgrada 3/1, sportska dvorana, poslovna zgrada, poslovna zgrada, poslovna zgrada i spremište, priloženo Rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, KLASA: UP/I-350-05/13-07/20504, URBROJ: 251-13-21/114-15-9 od 18. prosinca 2015., a pod brojem Z-1852/2025 od 14. siječnja 2025. zabilježena je stvarna služnost u korist z.k.č. 785/2, na teret z.k.č. 760/1 u zk.ul. 12018.

Naprijed navedenim Rješenjem o izvedenom stanju, KLASA: UP/I-350-05/13-07/20504, URBROJ: 251-13-21/114-15-9 od 18. prosinca 2015., ozakonjene su nezakonito izgrađene zgrade javne i poslovne namjene te pomoćna zgrada (6 zgrada) na k.č. 760, 785/2 i 785/1 k.o. Trešnjevka, Ulica Božidara Adžije 3, a u obrazloženju rješenja navodi se da tadašnja z.k.č. 5039/1 k.o. Grad Zagreb odgovara k.č. 760 i 785/2 k.o. Trešnjevka.

Na predmetnim z.k.č. 785/2 i z.k.č. 760/1 k.o. Trešnjevka nova nalaze se objekti za koje su sklopljeni ugovori o zakupu.

Sa društvom Ritmo bubbles j.d.o.o. iz Zagreba, Božidara Adžije 3, OIB: 13949676563, zastupanom po direktoru Zoranu Zukiću iz Zagreba, Trnsko 31A, OIB: 39113593056, kao zakupoprincipem su Mladen Rostohar i Tomislav Rostohar, kao zakupodavci sklopili Ugovor o zakupu nekretnine, dana 26. rujna 2024., ovjeren kod javnog bilježnika Ivane Miloš iz Zagreba, Ozaljska 21, broj OV-6565/2024 od 26. rujna 2024., kojim je zakupoprincipac društvo Ritmo bubbles j.d.o.o. primio u zakup predmetnu nekretninu u naravi parkiralište, autopraonica s nadstrešnicama od cca 300 m² i objektom za ostavu alata, na vrijeme od tri godine. Istim ugovorom, u čl. 4. reguliran je slučaj raskida ugovora prije isteka roka na način da je u tom slučaju zakupodavac dužan obešteti zakupoprincipca u iznosu prosječne neto zarade društva za mjesece koji su preostali, s otkaznim rokom od jednog mjeseca. Ugovorena visina mjesečne zakupnine za razdoblje od 15. travnja do 15. studenoga iznosi 1.500,00 eura, dok za razdoblje od 15. studenoga do 15. travnja iznosi 1.170,00 eura, uz koju je zakupoprincipac dužan za vrijeme trajanja ugovora o zakupu plaćati režijske troškove (struju, vodu).

Na predmetnim nekretninama postoji i objekt za koji su Mladen Rostohar i Tomislav Rostohar, kao zakupodavci sa društvom Billiard promotion d.o.o. iz Zagreba, Božidara Adžije 3, OIB: 59676414140, zastupano po direktoru Ivici Putniku iz Zagreba, Horvatova ulica 13/E, OIB: 66863102905, kao zakupoprincipcem sklopili Ugovor o zakupu nekretnine, dana 15. listopada 2019., ovjeren kod javnog bilježnika Ivane Miloš iz Zagreba, Ozaljska 21, broj OV-10321/2019 od 23. listopada 2019., kojim je zakupoprincipac društvo Billiard promotion d.o.o. primio u zakup poslovni prostor sagrađen na adresi Božidara Adžije 3, u naravi zgrada oznake A i zgrada oznake B ukupne površine 420 m², te pripadajuću natkrivenu terasu površine 136,28 m². Predmetnim ugovorom o zakupu navedeno je da se nekretnina nalazila u devastiranom stanju i da je zakupoprincipac od kad je stupio u posjed dana 1. lipnja 2019.

započeo s potpunom adaptacijom uz suglasnost zakupodavaca, te je istu opremio namještajem i drugim uređajima o svom trošku. Ugovor o zakupu sklopljen je na rok od deset godina, a obzirom da su se ugovorne strane člankom 2. navedenog ugovora suglasile da je početak trajanja zakupnog odnosa 1. studeni 2019., prema predmetnom ugovoru zakup traje do 1. studenoga 2029. Nadalje je, člankom 3. ugovoreno da ukoliko zakupodavci iz bilo kojeg razloga jednostrano raskinu ugovor ili zakupodavci nekretninu otuđe ili ako zbog drugih okolnosti zakupoprimalci ne budu mogli obavljati svoju djelatnost, a okolnosti budu na strani zakupodavaca, zakupodavci su zakupoprimalcu obvezni vratiti sva njegova sredstva uložena u predmetnu nekretninu, te zakupoprimalac nije dužan predati posjed sve dok sva uložena sredstva ne budu isplaćena zakupoprimalcu. Također, zakupoprimalci uz obvezu plaćanja ugovorene zakupnine imaju i obvezu podmirivanja komunalne i vodoprivredne naknade, te ostale troškove komunalnih usluga (struja, voda, odvoz smeća) za predmetnu nekretninu. Ugovorena je zakupnina u iznosu od 2.500,00 eura, a za mjesec srpanj i kolovoz u iznosu od 1.500,00 eura.

Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Nedjeljka Čengija, dipl.ing.građ., iz društva IvNe građevina d.o.o., Zagreb, Lastovska 2A, u listopadu 2024. izradila je Procjembeni elaborat kojim je utvrdila vrijednost z.k.č. 760/1, površine 573 m², k.o. Trešnjevka nova u iznosu od 266.450,73 eura (465,01 eura/m²), dok je vrijednost z.k.č. 785/2, k.o. Trešnjevka nova utvrdila u iznosu od ukupno 1.948.646,98 eura, odnosno ukupno 2.215.097,71 eura zaokruženo 2.215.000,00 eura.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 36. sjednici održanoj 30. listopada 2024. razmatralo naprijed navedeni procjembeni elaborat te donijelo mišljenje da se elaborat ne prihvaća. U obrazloženju zapisnika sa 36. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva navodi se da je vrijednost građevina izračunata pojednostavljenom prihodovnom metodom, te je procjeniteljica za različite građevine utvrdila jedinstveni održivi vijek korištenja od 90 godina, a usporedive građevine imaju održivi vijek korištenja u rasponu od 30 do 80 godina, te niti jedna 90 godina kao što je korišteno u procjembenom elaboratu, stoga je obzirom na navedeno utvrđenoj vrijednosti građevina potrebno dodati iznos diskontirane vrijednosti zemljišta na kojem se građevine nalaze, a ne ukupnu vrijednost zemljišta.

Ista sudska vještakinja izradila je u listopadu 2024. dopunu Procjembenog elaborata kojim je utvrdila vrijednost z.k.č. 760/1, površine 573 m², k.o. Trešnjevka nova u iznosu od 266.450,73 eura (465,01 eura/m²), što je zaokruženo 266.000,00 eura, dok je vrijednost z.k.č. 785/2, k.o. Trešnjevka nova utvrdila u iznosu od ukupno 1.566.909,12 eura, što je zaokruženo 1.564.000,00 eura odnosno ukupno 1.833.359,85 eura zaokruženo 1.830.000,00 eura, prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 105/2015).

Procjeniteljica je u elaboratu utvrdila sveukupni godišnji prihod nekretnine 785/2 k.o. Trešnjevka nova u iznosu od 68.262,89 eura (poslovna građevina – ugostiteljstvo čisti godišnji prihod u iznosu od 32.329,14 eura, poslovna građevina – sportski objekt čisti godišnji prihod u iznosu od 24.078,52 eura i poslovna građevina – autopraona čisti godišnji prihod u iznosu od 11.855,24 eura). Za z.k.č. 785/2 k.o. Trešnjevka nova primijenila je prihodovnu metodu čisti godišnji prihod nekretnine u iznosu od 68.262,89 eura, vrijednost zemljišta u iznosu od 352.903,84 eura (465,01 eura/m²), te ukamaćenje vrijednosti zemljišta u iznosu od 21.174,23 eura, a nekretnina je procijenjena na sveukupni iznos od 1.566.909,12 eura.

Naprijed navedenu dopunu procjembenog elaborata Procjeniteljsko povjerenstvo razmatralo je na 38. sjednici održanoj 14. studenoga 2024. te jednoglasnom odlukom donijelo mišljenje da se elaborat prihvaća.

Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje, dopisom, KLASA: 350-07/24-001/196, URBROJ: 251-06-50/001-25-9 od 3. ožujka 2025. izvijestio je da je uputio zahtjev za izmjenom i dopunom Proračuna Grada Zagreba za 2025. godinu, KLASA: 400-06/25-001/23, URBROJ: 251-06-33/003-25-1 od 20. veljače 2025. te dopunu navedenog zahtjeva, KLASA: 400-06/25-001/23, URBROJ: 251-06-33/003-25-3 od 28. veljače 2025. u kojoj je navedeno kako se s pozicije 338-3512 Subvencije trgovačkim društvima u javnom sektoru, unutar Programa 1908 PROMET I JAVNI PRIJEVOZ, Aktivnosti A190801 ZAGREBAČKI ELEKTRIČNI TRAMVAJ traži preraspodjela iznosa od 1.830.000,00 eura na 01301 Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, Program 1213 Upravljanje imovinom, Kapitalni projekt K121301 Nabava stanova, poslovnih prostora i zemljišta na pozicije 45-4111 Zemljište 266.000,00 eura na poziciju 47-4212 Poslovni objekti 1.564.000,00 eura, odnosno kako je kod Gradskog ureda za financije i javnu nabavu zatraženo izvršenje predložene izmjene i dopune sredstava.

Odjel za financijske poslove Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, izvijestio je dopisom, KLASA: 400-06/24-001/82, URBROJ: 251-11-02/001/25-7 od 11. ožujka 2025. da će obzirom da preraspodjela još nije provedena, za potrebe donošenja predloženog zaključka izraditi obrazac IPFU.

Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje izradio je analizu opravdanosti investicijskog projekta kupoprodaje nekretnina oznake z.k.č. 785/2 i z.k.č. 760/1, obje k.o. Trešnjevka nova radi realizacije pristupa iz smjera Ulice Božidara Adžije do stadiona Kranjčevićeva, kojom je utvrdio da je radi cjelovite realizacije kompleksa nogometnog stadiona Kranjčevićeva u interesu Grada Zagreba otkup navedenih nekretnina.

Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje je radi ishođenja zaključka o kupnji predmetnih nekretnina 12. ožujka 2025. dostavio obrazac iskaza o procjeni fiskalnog učinka (IPFU) te je na stavci Rashodi i izdaci Proračuna Grada Zagreba, Broj programske i ekonomske klasifikacije 45-4111 Zemljište preraspodjela iz drugih stavaka 266.000,00 eura, 47-4212 Poslovni objekti preraspodjela iz drugih stavaka 1.564.000,00 eura, na koji je Gradski ured za financije dao pozitivno mišljenje.

Mladen Rostuhar i Tomislav Rostuhar suglasili su se na zapisnik od 14. ožujka 2025. s nacrtom ugovora, te pristali na otkup nekretnina oznake z.k.č. 760/1 i z.k.č. 785/2, obje k.o. Trešnjevka nova po kupoprodajnoj cijeni utvrđenoj naprijed navedenom dopunom procjemenog elaborata, na način da se kupoprodajna cijena isplati u dva jednaka obroka.

Prvi obrok odnosno polovina iznosa kupoprodajne cijene za svaku pojedinu nekretninu isplatit će se u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora, dok će se drugi obrok odnosno polovina iznosa kupoprodajne cijene za svaku pojedinu nekretninu isplatiti u roku od 30 dana od dana predaje u posjed Gradu Zagrebu predmetnih nekretnina.

Mladen Rostohar će se u ugovoru obvezati da će nakon isplate prvog obroka kupoprodajne cijene podmiriti sve svoje obveze koje ima po osnovi založnih prava upisanih u zk.ul. 12018 k.o. Trešnjevka nova i s naslova komunalnih naknada za nekretninu upisanu u zk.ul. 12018 k.o. Trešnjevka nova, te će brisovna očitovanja izdana od strane založnih vjerovnika i prijedloge za brisanje založnih prava Posl. broj Z pod kojima su zaprimljeni u zemljišnim knjigama, kao i dokaze o podmirenju obveza s naslova komunalnih naknada za nekretninu upisanu u zk.ul. 12018 k.o. Trešnjevka nova dostaviti Gradu Zagrebu, u roku od 15 dana od dana isplate prvog obroka kupoprodajne cijene.

Ugovorom će se prodavatelji Mladen Rostohar i Tomislav Rostohar obvezati da će nakon isplate prvog obroka kupoprodajne cijene riješiti međusobne odnose i potraživanja sa zakupoprincipima Ritmo bubbles j.d.o.o. i Billiard promotion d.o.o., proizišle iz Ugovora o zakupu nekretnine od 26. rujna 2024., ovjeren kod javnog bilježnika Ivane Miloš iz Zagreba, Ozaljska 21, broj OV-6565/2024 od 26. rujna 2024. i iz Ugovora o zakupu nekretnine od 15. listopada 2019., ovjeren kod javnog bilježnika Ivane Miloš iz Zagreba, Ozaljska 21, broj OV-10321/2019 od 23. listopada 2019., a zakupoprincipi Ritmo bubbles j.d.o.o. i Billiard promotion d.o.o., te prodavatelji Mladen Rostohar i Tomislav Rostohar će se obvezati da će predati Gradu Zagrebu u neposredan posjed predmetne nekretnine, u roku od tri mjeseca od dana isplate prvog obroka kupoprodajne cijene.

Isplatom prvog obroka kupoprodajne cijene Grad Zagreb stupa na mjesto zakupodavca, te će zakupnike osloboditi obveze plaćanja zakupnina iz ugovora o zakupu do dana predaje predmetnih nekretnina u neposredan posjed, a ugovori o zakupima se raskidaju u roku od tri mjeseca od dana isplate prvog obroka kupoprodajne cijene.

S predloženim nacrtom ugovora suglasili su se na zapisnik od 17. ožujka 2025. ovlašteni predstavnici zakupoprincipa Ritmo bubbles j.d.o.o. i Billiard promotion d.o.o., te pristali predati Gradu Zagrebu u neposredan posjed predmetne nekretnine, slobodne od osoba i stvari, u roku od tri mjeseca od dana isplate prvog obroka kupoprodajne cijene, uz podmirenje svih režijskih obveza prema davateljima usluga za predmetne nekretnine do dana primopredaje istih.

Slijedom navedenoga, kako bi Grad Zagreb stekao nekretnine označene kao z.k.č. 785/2 i z.k.č. 760/1, obje k.o. Trešnjevka nova, radi poboljšanja prometnog rješenja stadiona i povećanja broja parkirnih mjesta čime bi se znatno unaprijedile sigurnosne mjere posjetitelja stadiona u Kranjčevićevoj ulici u svrhu cjelovite realizacije kompleksa nogometnog stadiona Kranjčevićeva, predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donošenje priloženog Zaključka o kupnji nekretnina.