

OBRAZLOŽENJE

Gradski ured za obrazovanje, kulturu i sport dostavio je pisani prijedlog za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa KLASA: 601-01/25-002/12, URBROJ: 251-07-02/001-25-3 od 6. ožujka 2025., odnosno za kupnju nekretnine - poslovnog prostora na adresi Ivana Lackovića Croate 13, upisanog kao etaža E-5 na z.k.č. 2538/2 u z.k.ul. 6889 k.o. Odra, u naravi dječji vrtić Mudre glavice, radi povećanja predškolskih kapaciteta i osiguranja adekvatnog prostora za obavljanje djelatnosti predškolskog odgoja i obrazovanja te skrbi o djeci rane i predškolske dobi na području naselja Odra.

Uvidom u dostavljenu i prikupljenu dokumentaciju utvrđeno je:

- da je nekretnina, označena kao 3043/10000 suvlasničkog dijela nekretnine označene kao z.k.č. 2538/2, Ulica Ivana Lackovića Croate, ukupne površine 904 m², od čega DVORIŠTE površine 613 m² i ZGRADA MJEŠOVITE UPRAVE, ODRA, ULICA IVANA LACKOVIĆA CROATE 13, 15, površine 219 m², neodvojivo povezanog s etažnim vlasništvom (E-5) poslovni prostor PP1-dječji vrtić, u prizemlju označen u planu posebnih dijelova zgrade žutom bojom, zatvorene tlocrtne površine 149,59 m² kojem pripadaju sporedni dijelovi: izlaz tlocrtne površine 4,55 m² što zajedno čini tlocrtnu površinu od 154,14 m² sa pripadnicima: parkirališno mjesto PM 10 površine 11,50 m², parkirališno mjesto PM 11 površine 11,50 m², parkirališno mjesto PM 12 površine 11,50 m², parkirališno mjesto PM 13 površine 11,50 m², te zelenilo površine 218,00 m² ukupna tlocrtna površina poslovnog prostora iznosi 418,14 m², upisana je u bazu zemljišnih podataka, z.k.ul. 6889, suvlasnički udio 5, k.o. Odra, kao vlasništvo društva Mudre glavice d.o.o., Samobor, Stražnička ulica 39,

- da je gore navedenim podneskom Gradski ured za obrazovanje, kulturu i sport izvijestio da se društvo Mudre glavice d.o.o., Samobor, Stražnička ulica 39, pismom namjere od 17. veljače 2025. obratilo Gradu Zagrebu s prijedlogom za prodaju nekretnine u njihovu vlasništvu, poslovnog prostora na adresi Ivana Lackovića Croate 13, upisanog kao etaža E-5 na z.k.č. 2538/2 u z.k.ul. 6889 k.o. Odra,

- da je sukladno Odluci o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba (8/01, 16/02, 11/03, 2/06, 1/09, 8/09, 21/14, 23/14 - pročišćeni tekst, 26/15, 3/16 - pročišćeni tekst, 22/17 i 3/18 - pročišćeni tekst), stambeno-poslovna građevina iz alineje 1. sa prostorom za dječji vrtić u prizemlju sa 2 odgojne skupine i pripadajućim vanjskim prostorima sagrađena u uređenom građevinskom području naselja namjene pretežito za stanovanje,

- da Prostornim planom Grada Zagreba na području naselja Odra nisu posebno izdvojene površine za predškolske ustanove, već se pojavljuju u okviru zona pretežito stambene namjene kao prateći sadržaj stanovanja,

- da je temeljem tehničkog pregleda za predmetni poslovni prostor i pregleda svih isprava koje su temeljem zakona dane na uvid Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet izdao 11. prosinca 2009. Uporabnu dozvolu KLASA: UP/I-361-05/09-001/343, URBROJ: 251-13-22/103-09-5 kojom je dozvoljena uporaba poslovnog prostora namjene dječji vrtić u dijelu prizemlja stambeno poslovne građevine u Zagrebu, Ivana Lackovića Croate 13 na k.č.br. 2538/2 k.o. Odra,

- da su za predmetni poslovni prostor društvo Mudre glavice d.o.o., kao zakupodavac i ustanova Dječji vrtić Mudre glavice kao zakupoprimac sklopili Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1. travnja 2018., na neodređeno vrijeme,

- da je Rješenjem Gradskog ureda za obrazovanje, kulturu i sport KLASA: UP/I-601-02/17-05/11, URBROJ: 251-10-12-17-7 od 20. prosinca 2017. odobreno Dječjem vrtiću Mudre glavice, Zagreb, Ivana Lackovića Croate 13, početak rada i obavljanje djelatnosti predškolskog odgoja i obrazovanja te skrbi o djeci rane i predškolske dobi,

- da Dječji vrtić Mudre glavice obavlja djelatnost predškolskog odgoja i obrazovanja te skrbi o djeci rane i predškolske dobi za ukupno dvije odgojno-obrazovne skupine za djecu u dobi od navršene jedne godine života do polaska u osnovnu školu i to za jednu mješovito jasličku odgojno-obrazovnu skupinu za djecu u dobi od navršene jedne do tri godine života i jednu mješovitu vrtićku odgojno-obrazovnu skupinu za djecu u dobi od navršene četiri godine života do polaska u osnovnu školu,

- da je u z.k.ul. 6889 k.o. Odra, na suvlasničkom dijelu 5. pod Posl.brojem: Z-7086/2016 upisano založno pravo temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine javnobilježnički solemniziranog pod OV-1999/16 15.03.2016, punomoć uložena u zbirku isprava pod Z-26641/15 07.09.2015, radi osiguranja tražbine u iznosu od 700.000,00 kn, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 2% godišnje koja je promjenjiva temeljem Odluke uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu po stopi od 10,05% godišnje, koja je promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika i svih ostalih troškova, naknada i uvjeta iz citiranog Ugovora za korist: Hrvatska banka za obnovu i razvitak, OIB: 26702280390, Zagreb, Strossmayerov trg 9,

- da je Hrvatska banka za obnovu i razvitak dala je pismo namjere kojim izražava spremnost da će izdati brisovno očitovanje za založno pravo upisano pod brojem Z-7086/2016 na predmetnoj nekretnini, a nakon uplate cjelokupnog potraživanja po Ugovoru o kreditu ZP-D-391/16 koje na dan 5. ožujka 2025. iznosi 30.194,37 eura, koji iznos će se uplatiti na račun Hrvatske banke za obnovu i razvoj, ovjereno po javnom bilježniku Ivanu Jakiću iz Zagreba, Zelinska 3, Broj: OV-3618/25 od 12. ožujka 2025.,

- da je ovlašteni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Ivan Čeočić, dipl.inž.građ., izradio procjembeni elaborat broj: 030/2025 u ožujku 2025., kojim je tržišna vrijednost nekretnine opisane u prethodnoj alineji procijenjena u iznosu od 353.000,00 eura, na koji je Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba na 10. sjednici, održanoj 12. ožujka 2025. dalo mišljenje da je isti izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina,

- da je vlasnik nekretnine društvo Mudre glavice d.o.o. na zapisnik od 17. ožujka 2025. izjavilo da je suglasno s procijenjenom tržišnom vrijednosti predmetne nekretnine kao kupoprodajnom cijenom, te je suglasno da Grad Zagreb iznos od 30.194,37 EUR isplati založnom vjerovniku društvu Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak, Strossmayerov trg 9, a iznos od 322.805,63 eura isplati vlasniku nekretnine društvu Mudre glavice d.o.o., te da će se predaja u posjed navedenog poslovnog prostora, slobodnog od stvari i osoba, izvršiti do dana 1. srpnja 2025.,

- da se s predloženim nacrtom ugovora suglasila ovlaštena predstavica zakupoprimca ustanove Dječji vrtić Mudre glavice te pristala predati Gradu Zagrebu u neposredan posjed predmetne nekretnine, slobodne od osoba i stvari, najkasnije do 1. srpnja 2025.,

- da je društvo Mudre glavice d.o.o. za predmetni poslovni prostor dostavilo energetska certifikat izrađen dana 14. ožujka 2025. po Bid Control d.o.o., Zagreb, Avenija Većeslava Holjevca 40,

- da su sredstva za kupnju predmetnog poslovnog prostora – dječjeg vrtića osigurana u Proračunu Grada Zagreba za 2025. i projekcijama za 2026. i 2027. godinu u Razdjelu 09. Gradskog ureda za obrazovanje, sport i mlade, Glava 0901. Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade, pozicija 93-4212, Poslovni objekti.

Navedena investicija opravdana je iz razloga kako slijedi:

- planirano je povećanje kapaciteta u novim stambenim naseljima (naročito u onima gdje trenutno ne postoje objekti dječjih vrtića) te gradskim četvrtima s povećanim brojem djece rane i predškolske dobi kako bi se omogućilo uključivanje što većeg broja djece u programe dječjih vrtića, a također i stoga da se navedeni programi približe mjestu stanovanja roditelja/skrbnika i njihove djece,

- u skladu s Državnim pedagoškim standardom predškolskog odgoja i naobrazbe (Narodne novine 63/08 i 90/10) kapacitet zgrade dječjeg vrtića proizlazi iz broja predškolske djece u sklopu predviđenoga gravitacijskog područja, odnosno planiranog obuhvata djece u dječje vrtiće. Udaljenost dječjeg vrtića od mjesta stanovanja u pravilu je najviše 1000 metara. Na širem gradskom području Gradske četvrti Novi Zagreb-zapad djeluju gradski dječji vrtići Botinec, Hrvatski Leskovac, Remetinec, Siget i Trnsko s područnim objektima te privatni dječji vrtići Dječji koraci, Leteći medvjedići i Pingvin. Navedenom području gravitiraju i područni objekti gradskih dječjih vrtića Tratinčica, Travno i Utrina iz Gradske četvrti Novi Zagreb-istok. Ukupni kapacitet objekata, u sklopu predviđenog gravitacijskog područja, navedenih predškolskih ustanova je oko 2 900 djece dok je broj djece, s predviđenog gravitacijskog područja, a koja nisu primljena u iste oko 80,

- u skladu s planiranim povećanjem kapaciteta dječjih vrtića u Gradu Zagrebu, čiji je cilj uključivanje sve djece rane i predškolske dobi u odgojno-obrazovne skupine sukladno Državnom pedagoškom standardu predškolskog odgoja i naobrazbe, iskazanom broju neupisane djece, porastu stanovnika na navedenom području (izgradnjom novih zgrada) odnosno djece koju je potrebno obuhvatiti predškolskim odgojem i obrazovanjem te analizi postojećih kapaciteta i

iskazane potrebe roditelja/skrbnika za smještajem djece, na gravitacijskom području te gradske četvrti potrebno je osigurati kapacitete kako bi se adekvatno odgovorilo na iskazane potrebe,
- neposredno okruženje investicijskog projekta kupnje poslovnog prostora za dječji vrtić sačinjava područje naselja Odra te okolno područje koje obuhvaća vrlo veliki pretežito neizgrađeni prostor u sklopu Gradske četvrti Novi Zagreb-zapad, koji se prostire između zagrebačke obilaznice na sjeveru, vodnog kanala Sava-Odra na zapadu i jugu te Avenije Većeslava Holjevca na istoku.

Na navedenom je području prostorno-planskom dokumentacijom predviđena zona za izgradnju jedne predškolske ustanove, i to unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja Odra II (Službeni glasnik Grada Zagreba 4/2005) na križanju ulica Carica i Malopoljska cesta. Površina obuhvata UPU-a iznosi oko 55 ha te isti obuhvaća većinom neizgrađeno građevinsko područje naselja planirano za izgradnju sadržaja mješovite i stambene namjene. Iz navedenog je razvidno da je planirana predškolska ustanova Odra II namijenjena isključivo za rješavanje potreba budućeg novoplaniranog naselja te da se tim objektom ne mogu rješavati i postojeće potrebe sa ostalih dijelova naselja, a koje proizlaze iz trenutnog nedostatka kapaciteta predškolskih ustanova na opisanom području. Važno je znati i da cjelokupni postupak provedbe urbanističko-arhitektonskog natječaja, ishođenje lokacijske dozvole, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, izdavanje građevinske dozvole te izgradnje novog objekta dječjeg vrtića, dugotrajni je višegodišnji postupak koji nadilazi vremenske okvire unutar kojih bi se sukladno potrebama u kratkom roku moglo značajno povećati predškolske kapacitete na području naselja Odra.

Slijedom svega navedenoga, kako bi Grad Zagreb stekao nekretninu – poslovni prostor na adresi Ivana Lackovića Croate 13, upisan kao etaža E-5 na z.k.č. 2538/2 u z.k.ul. 6889 k.o. Odra, predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donošenje priloženog Zaključka o kupnji nekretnine.