



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA OBRAZOVANJE
SPORT I MLADE

KLASA:601-01/25-002/12
URBROJ: 251-07-02/001-25-6
Zagreb, 25.3.2025.

Temeljem čl. 47. Zakona o proračunu, a sukladno provedenom stručnom vrednovanju, Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade provodi

**ANALIZA STJECANJA NEKRETNINE: KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA-
DJEČJEG VRTIĆA U
ZAGREBU, ODRA, IVANA LACKOVIĆA CROATE 13**

1. Predmet kupoprodaje

Poslovni prostor PP1- dječji vrtić na adresi u Zagrebu, Odra, Ulica Ivana Lackovića Croate 13, u prizemlju, 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 s pripadcima: 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 ukupne tlocrtne površine poslovnog prostora 418,14 m². Predmetni poslovni prostor upisan je u zemljišnoj knjizi u zk. ul. 6889 k.o. Odra, na zk.č.br. 2538/2 dvorište površine 613 m², zgrada mješovite uporabe, Odra, Ulica Ivana Lackovića Croate 13, 15 površine 291 m², ukupno 904 m² pod etažom E-5 kao suvlasnički dio: 3043/10000 u korist društva Mudre glavice d.o.o. U spomenutom ulošku, u teretnom listu C pod poslovnim brojem Z-6605/2022/6889, Z-7086/2016 uknjiženo je založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 700.000,00 kn u korist Hrvatske banke za obnovu i razvitak.

2. Uporabna dozvola

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet izdao je 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.

3. Prodavatelj

Društvo Mudre glavice d.o.o., Samobor, Stražnička ulica 39, OIB:73473510614.

4. Vrijednost investicije i troškovi

Kupoprodajna cijena iznosi 353.000,00 EUR. Procjembeni elaborat broj: 030/2025 izradio je ovlašteni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Ivan Čević, dipl.inž.građ., u ožujku 2025., 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.

5. Prihodi

Nema planiranih prihoda

6. Opravdanost investicije

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 (NN 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 širemu 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.

7. Prostorno-planska namjena

Sukladno Odluci o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 3/2018, pročišćeni tekst), stambeno-poslovna građevina iz točke 1. sa prostorom za dječji vrtić u prizemlju sa 2 odgojne skupine i pripadajućim vanjskim prostorima sagrađena je u uređenom građevinskom području naselja namjene pretežito za stanovanje.

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 stanovanju.

Temeljem tehničkog pregleda za predmetni poslovni prostor i pregleda svih isprava koje su temeljem zakona dane na uvid izdana je uporabna dozvola za namjenu dječjeg vrtića i prostor se koristi u skladu s prostorno-planskom namjenom.

8. Financiranje projekta

Za kupnju poslovnog prostora za dječji vrtić vrijednosti 353.000,00 EUR osigurana su sredstva 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.

9. Realizacija projekta

U ožujku 2025. godine na sjednici Gradske skupštine Grada Zagreba predložit će se donošenje Zaključka o kupnji nekretnine - poslovnog prostora za dječji vrtić iz točke 1.

Nakon donošenja Zaključka o kupnji nekretnine, sklopit će se kupoprodajni ugovor.

Društvo Mudre glavice d.o.o., Samobor, Stražnička ulica 39, vlasnik poslovnog prostora iz točke 1. kao prodavatelj i ustanova Dječji vrtić Mudre glavice, Zagreb, Ivana Lackovića Croate 13, kao zakupoprimalac istog prostora, prethodno navedenim ugovorom obvezat će se Gradu Zagrebu predati u neposredan posjed predmetnu nekretninu, nakon isplate kupoprodajne cijene, u roku određenim ugovorom.

GRADSKI URED ZA OBRAZOVANJE,
SPORT I MLADE

PROČELNIK
Luka Juroš

