

OBRAZLOŽENJE

Društvo Kaufland Hrvatska k.d., Zagreb, Donje Svetice 14, podnijelo je zahtjev za kupnju nekretnina – građevinskog zemljišta u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Sesvetama označenog kao z.k.č.br. 3670/3 Rimski put, oranica, površine 86 m² upisana u z.k.ul. 2373, z.k.č.br. 3671/2 Rimski put, oranica, površine 877 m² upisana u z.k.ul. 2403, z.k.č.br. 3673/2 Rimski put oranica, površine 365 m² upisana u z.k.ul. 2271 i z.k.č.br. 3678/2 Lazi oranica, površine 175 m² upisana u z.k.ul. 2273 sve upisane u bazu zemljišnih podataka za k.o. Sesvete Novo, kao vlasništvo Grada Zagreba (ukupna površina svih čestica 1.503 m²), u svrhu formiranja nove građevinske čestice označene kao z.k.č.br. 3681/2 Lazi oranica, površine 16.310 m² k.o. Sesvete Novo.

Temeljem dostavljene i prikupljene dokumentacije utvrđeno je slijedeće:

Društvo Kaufland Hrvatska k.d. ishodilo je lokacijsku dozvolu, Klasa: UP/I-350-05/23-01/5, Urbroj: 251-10-21-1/040-23-6 od 4. 9. 2023. koja je pravomoćna, za izgradnju poslovne građevine s nadstrešnicom, trafostanice NTS 318 Kaufland – Jelkovec i dva SN kabela na novoformiranoj k.č. broj 3681/2 k.o. Sesvete Novo, Rimski put bb. Buduća poslovna građevina čini jednu samostalnu uporabnu jedinicu trgovačkih i uslužnih sadržaja, visine dvije nadzemne etaže.

Temeljem navedene lokacijske dozvole izrađen je Geodetski elaborat RN 91/2023 k.o. Sesvete Novo radi diobe katastarskih čestica i Geodetski elaborat RN 68/2024 k.o. Sesvete Novo kojim se formira nova građevinska čestica od zemljišta u vlasništvu Kaufland Hrvatska k.d. označenog kao:

- z.k.č. br. 3672/2 Rimski put oranica površine 1.170 m², upisana u z.k.ul. 2327
 - z.k.č. br. 3674/2 Rimski put oranica površine 327 m², upisana u z.k.ul. 2374
 - z.k.č. br. 3675/1 Lazi oranica, površine 343 m², upisana u z.k.ul. 2404
 - z.k.č.br. 3675/2 Lazi oranica, površine 70 m², upisana u z.k.ul. 2405
 - z.k.č.br. 3676/2 Lazi oranica, površine 166 m², upisana u z.k.ul. 2408
 - z.k.č. br. 3676/3 Rimski put, površine 151 m², upisana u z.k.ul. 2375
 - z.k.č.br. 3677/2 Lazi oranica, površine 192 m², upisana u z.k.ul. 2410
 - z.k.č.br. 3677/3 Rimski put oranica, površine 52 m², upisana u z.k.ul. 2409
 - z.k.č. br. 3679/2 Lazi oranica, površine 158 m², upisana u z.k.ul. 2407
 - z.k.č.br. 3681/1 Lazi oranica, površine 332 m², upisana u z.k.ul. 2411
 - z.k.č.br. 3681/2 Lazi oranica, površine 5.596 m², upisana u z.k.ul. 2288
 - z.k.č.br. 3682 Lazi oranica, površine 19 m², upisana u z.k.ul. 2413
 - z.k.č.br. 3684/2 Rimski put oranica, površine 6.194 m², upisana u z.k.ul. 2283
- sve upisane u bazu zemljišnih podataka za k.o. Sesvete Novo
- i zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba označenog kao :
- z.k.č.br. 3670/3 Rimski put, oranica, površine 86 m², upisana u z.k.ul. 2373
 - z.k.č.br. 3671/2 Rimski put, oranica, površine 877 m², upisana u z.k.ul. 2403
 - z.k.č.br. 3673/2 Rimski put oranica, površine 365 m², upisana u z.k.ul. 2271 i
 - z.k.č.br. 3678/2 Lazi oranica, površine 175 m², upisana u z.k.ul. 2273
- sve upisane u bazu zemljišnih podataka za k.o. Sesvete Novo

Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina Nevenka Čengija, dipl. ing. građ. iz društva IvNe građevina d.o.o. iz Zagreba, Lastovska 2A, izradila je Procjembeni elaborat oznake 02/2025/K od 26. 2. 2025. s dopunom navedenog Procjembenog elaborata oznake 02/2025/K DOPUNA od 29. 7. 2025., za koji je Procjeniteljsko povjerenstvo na 30. sjednici, održanoj 10. 9. 2025. utvrdilo da je izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15), a procijenjena tržišna vrijednost nekretnina označenih kao z.k.č.br. 3670/3 Rimski put, oranica, površine 86 m², upisana u z.k.ul. 2373, z.k.č.br. 3671/2 Rimski put, oranica, površine 877 m², upisana u z.k.ul. 2403, z.k.č.br. 3673/2 Rimski put oranica, površine 365 m², upisana u z.k.ul. 2271 i z.k.č.br. 3678/2 Lazi oranica, površine 175 m², upisana u z.k.ul. 2273 sve k.o. Sesvete Novo iznosi 453.000,00 € odnosno 301,58 €/m² (bez PDV-a). Na iznos kupoprodajne cijene iz prethodnog stavka obračunava se porez na dodanu vrijednost u iznosu od 113.250,00 €, što ukupno iznosi 566.250,00 €.

U međuvremenu je u zemljišnoj knjizi proveden geodetski elaborat RN 91/2023 k.o. Sesvete Novo, radi diobe katastarskih čestica, te se sljedeća očitovanja odnosno zaključak Vijeća Gradske četvrti Sesvete odnose na katastarske čestice prije diobe:

1. Vijeće Gradske četvrti Sesvete donijelo je, nakon dostavljenog pozitivnog mišljenja Vijeća mjesnog odbora Jelkovec, zaključak KLASA: 024-08/23-002/94, URBROJ: 251-13-11-12/001-23-10 od 20.3.2023., da je suglasno s raspolaganjem k.č.br. 3678/2 k.o. i dijelovima k.č.br. 3670/1, 3671, 3673 sve k.o. Sesvete novo, odnosno prodajom istih podnositelju.

2. Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje, očitovao se dopisom KLASA: 350-05/23-002/52, URBROJ: 251-06-51-1/005-23-2 od 9.5.2023., da se prema Odluci o donošenju Generalnoga urbanističkog plana Sesveta (Službeni glasnik grada Zagreba 14/03, 17/06, 1/09, 7/13, 19/15 i 22/15 – pročišćeni tekst), te pripadajućim kartografskim prikazima, predmetne k.č.br. 3675/1, 3675/2, 3676/2, 3677/2, 3678/2, 3679/2, 3681/1, 3681/2, 3682, 3670/1, 3671, 3672, 3673, 3674, 3676/1, 3677/1 i 3684 sve k.o. Sesvete novo nalaze u zoni gospodarske namjene - poslovna (K) gdje se provodi urbano pravilo (3.1.) Gospodarska zona Sesvete, članak 65. Odluke, na području za kojeg je propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja. Za predmetno područje donesena je Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Sesvete – jug (Službeni glasnik Grada Zagreba 10/06, 21/14 i 23/14 – pročišćeni tekst), prema kojoj, kao i prema pripadajućim kartografskim prikazima, se predmetno zemljište nalazi unutar površine gospodarske namjene – poslovna (K), u zoni K-1, gdje se mogu graditi nove i zamjenske građevine poslovne, uredske, trgovačke uslužne i komunalno-servisne namjene. Slijedom utvrđenog predmetna k.č.br. 3678/2 i predmetni dijelovi k.č.br. 3670/1, 3671, 3673 sve k.o. Sesvete novo ne predstavljaju strategijski interes Grada Zagreba za provedbu strateškog gradskog projekta te je u tom kontekstu moguće predloženo formiranje građevne čestice od zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba.

3. Gradski ured za opću upravu i imovinsko-pravne poslove očitovao se dopisom KLASA: 942-01/23-001/120, URBROJ: 251-04-01/055-23-2 od 8. 3. 2023., a koji je ažuriran dopisom KLASA: 942-01/25-001/152, URBROJ: 251-04-51-8/004-25-2 od 27. 3. 2025., da sukladno evidenciji ustrojenoj prema podnesenim zahtjevima stranaka za predmetno zemljište u vlasništvu Grada Zagreba nema pronađenih zahtjeva za naknadu oduzete imovine, odnosno za utvrđenje prava vlasništva Republike Hrvatske.

Člankom 41. točkom 5. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 23/16, 2/18, 23/18, 3/20, 3/21, 11/21 - pročišćeni tekst i 16/22) propisano je da Gradska skupština odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te raspolaganju ostalom imovinom Grada Zagreba čija ukupna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te raspolaganju ostalom imovinom Grada Zagreba, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000,00 (jedan milijun) kuna.

Slijedom navedenog, budući da dio zemljišta koji Grad Zagreb prodaje ne prelazi 20% površine nove građevinske čestice sukladno članku 391. stavku 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispr.) i članku 69. stavku 2. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15 – pročišćeni tekst, 25/15 i 5/18), predlaže se donošenje zaključka o prodaji građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom.