

OBRAZLOŽENJE

Društva ASCENT d.o.o. iz Dubrovnika, Petra Zoranića 8 i EUROTEIL d.o.o. iz Zagreba, I. Resnik 36A (u daljnjem tekstu: ASCENT d.o.o. i EUROTEIL d.o.o.), na k.č.br. 3277/31, 3277/32, 3277/33 i 3277/34, sve k.o. Remete grade četiri stambene građevine, za koje građevine su izdane građevinske dozvole, KLASA: UP/I-361-03/23-01/001687, URBROJ: 251-10-22-1/039-24-0027 od 10.09.2024. (pravomoćna 05.10.2024.), za izgradnju stambene građevine na k.č.br. 3277/31, k.o. Remete, KLASA: UP/I-361-03/23-01/001688, URBROJ: 251-10-22-1/039-24-0028 od 10.09.2024. (pravomoćna 05.10.2024.), za izgradnju stambene građevine na k.č.br. 3277/32, k.o. Remete, KLASA: UP/I-361-03/23-01/001692, URBROJ: 251-10-22-1/039-24-0030 od 10.09.2024. (pravomoćna 05.10.2024.), za izgradnju stambene građevine na k.č.br. 3277/33, k.o. Remete i KLASA: UP/I-361-03/23-01/001684, URBROJ: 251-10-22-1/039-24-0020 od 16.09.2024. (pravomoćna 10.10.2024.), za izgradnju stambene građevine na k.č.br. 3277/34, k.o. Remete.

Ugovorom o darovanju, reg.ug.br. 65/23-II od 02.08.2023., navedena društva darovala su Gradu Zagrebu projektnu dokumentaciju potrebnu za izgradnju pristupne prometnice do gore navedenih građevina, temeljem koje dokumentacije je izdana građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/23-01/001685, URBROJ: 251-10-22-1/039-24-0013 od 05.03.2024. (pravomoćna 14.03.2024.), za izgradnju pristupne prometnice s javnom rasvjetom, javnim kanalom, vodoopskrbnim cjevovodom i elektroničkom komunikacijskom infrastrukturu (EKI), na novoformiranoj k.č.br. 3277/2 (formirana od k.č.br. 3277/2, 3277/35, 3277/36 te od dijela k.č.br. 3773/1, sve k.o. Remete), 3773/1 i 3277/1, sve k.o. Remete, kao I. etape izgradnje pristupne prometnice s javnom rasvjetom, javnim kanalom, vodoopskrbnim cjevovodom, elektroničkom komunikacijskom infrastrukturu (EKI), plinovodom i elektroinstalacijama.

Radi pristupa do stambenih građevina koje grade, društva ASCENT d.o.o. i EUROTEIL d.o.o. su, pismom namjere za sklapanje ugovora o uređenju građevinskog zemljišta, izrazila spremnost:

- darovati Gradu Zagrebu procjembene elaborate tržišne vrijednosti nekretnine, izrađene po stalnom sudskom vještaku;
- darovati Gradu Zagrebu zemljište na kojem se predviđa izgradnja predmetne pristupne prometnice (k.č.br. 3277/35 k.o. Remete i k.č.br. 3277/36 k.o. Remete);
- u svojstvu investitora, vlastitim sredstvima u roku od 300 dana od dana uvođenja izvođača u posao izvesti radove izgradnje pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, javnim kanalom, vodoopskrbnim cjevovodom i elektroničkom komunikacijskom infrastrukturu (EKI), vlastitim sredstvima osigurati uslugu izrade plana izvođenja radova kao i uslugu koordinatora zaštite na radu tijekom izvođenja radova te bespovratno financirati obavljanje stručnog nadzora nad predmetnom izgradnjom, a koji nadzor će biti odabran od strane Grada Zagreba.

Radi izgradnje javnog kanala, osnovat će se pravo služnosti na teret nekretnine oznake k.č.br. 3277/1 k.o. Remete, u korist društva Vodoopskrba i odvodnja d.o.o.

Društva ASCENT d.o.o. i EUROTEIL d.o.o. dostavila su podatke o:

- troškovima izrade procjembenih elaborata tržišne vrijednosti nekretnine u iznosu od 800,00 EUR, bez PDV-a,
- vrijednosti zemljišta k.č.br. 3277/35 i k.č.br. 3277/36, sve k.o. Remete, potrebnog za izgradnju pristupne prometnice u iznosu od 16.900,00 EUR (sukladno procjembenim elaboratima tržišne vrijednosti nekretnine, izrađenim po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Lovelu Baričiću, mag.ing.aedif., BARIKO PROJEKT d.o.o., iz Zagreba, Preradovićeve 29, u rujnu 2025.),
- troškovima izgradnje predmetne pristupne prometnice s komunalnom infrastrukturu (sukladno Ugovoru o izvođenju radova, sklopljenom između ASCENT d.o.o. i EUROTEIL d.o.o. kao Naručitelja i AL-MI SUSTAVI d.o.o. kao Izvođača), u iznosu od 316.548,84 EUR, bez PDV-a te troškovima usluge izrade plana izvođenja radova kao i usluge koordinatora zaštite na radu tijekom izvođenja radova, u iznosu od 1.500,00 EUR, bez PDV-a.

Sukladno očitovanjima Sektora za ceste i Sektora za građenje, održavanje i evidenciju komunalne infrastrukture Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, KLASA: 361-01/23-001/105, URBROJ: 251-10-82-2/210-24-21 od 30. travnja 2024. te KLASA: 350-07/24-003/208, URBROJ: 251-10-51-2/003-24-2 od 03. svibnja 2024., troškovi stručnog nadzora nad izgradnjom predmetne pristupne prometnice procijenjeni su na iznos od 8.220,00 EUR, bez PDV-a.

Društva ASCENT d.o.o. i EUROTEIL d.o.o. su suglasna da neće imati pravo na povrat iznosa vrijednosti zemljišta i sredstava utrošenih za izgradnju predmetne pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, javnim kanalom, vodoopskrbnim cjevovodom i elektroničkom komunikacijskom infrastrukturom (EKI), uslugu izrade plana izvođenja radova i koordinatora zaštite na radu tijekom izvođenja radova te uslugu stručnog nadzora nad predmetnom izgradnjom, a koji nadzor će biti odabran od strane Grada Zagreba, kao ni pravo na njihovo prebijanje s obvezom plaćanja komunalnog doprinosa za stambene građevine iz točke II. ovog zaključka.

Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, dopisom Klasa: 940-02/24-001/257, Urbroj: 251-11-14/003-24-2 od 30. travnja 2024. godine, dostavio je očitovanje o vlasničkom statusu zemljišnih čestica u obuhvatu predloženog zahvata.

Članak 165. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisuje da investitor komunalne, odnosno druge infrastrukture može biti i jedna ili više osoba čijem zemljištu ili građevini služi infrastruktura ako za to imaju suglasnost jedinice lokalne samouprave.

Članak 39.a Odluke o građevinskom zemljištu propisuje da osiguratelj sredstava čijem zemljištu ili građevini služi nerazvrstana cesta može, uz suglasnost Grada, izgraditi nerazvrstanu cestu i urediti javnu površinu vlastitim sredstvima, kao i cestu koja svojom trasom i kapacitetom premašuje potrebe zemljišta, odnosno građevine osiguratelja sredstava, ako je ona planirana prostornim planom.

Na temelju članka 39. stavka 1. Odluke, gradonačelnik Grada Zagreba donio je 1. listopada 2025. godine Zaključak o prihvatljivosti uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne prometnice s komunalnom infrastrukturom, na novoformiranoj k.č.br. 3277/2 te na k.č.br. 3773/1 i 3277/1, sve k.o. Remete (odvojak Bukovačke ceste), KLASA: 360-02/25-09/8 URBROJ: 251-01-12-25-2.

Članak 39.a stavak 2. Odluke o građevinskom zemljištu propisuje da će nakon utvrđenja prihvatljivosti predloženog financiranja uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste, gradonačelnik i osiguratelj sredstava sklopiti ugovor o uređenju građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste.

Slijedom iznesenog, gradonačelnik Grada Zagreba predlaže Gradskoj skupštini Grada Zagreba da razmotri Prijedlog zaključka i donese Zaključak o davanju suglasnosti za sklapanje ugovora o uređenju građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne prometnice s komunalnom infrastrukturom, na novoformiranoj k.č.br. 3277/2 te na k.č.br. 3773/1 i 3277/1, sve k.o. Remete (odvojak Bukovačke ceste), kao u predloženom tekstu.