

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 24. rujna 2020.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Predlagatelj:** | Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Predmet:** | Prijedlog odluke o dopuni Odluke o izboru ponuditelja i prodaji nekretnina u k.o. Vis (Češka vila)  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**PRIJEDLOG**

Na temelju članka 8. Zakona o Vladi Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 150/11, 119/14, 93/16 i 116/18), i članka 37. stavka 5. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18) Vlada Republike Hrvatske na \_\_\_\_sjednici, održanoj dana\_\_\_\_2020. godine, donijela je

**ODLUKU**

o dopuni Odluke o izboru ponuditelja i prodaji nekretnina u k.o. Vis (Češka vila)

**I.**

U Odluci o izboru ponuditelja i prodaji nekretnine u k.o. Vis (Češka vila) KLASA: 022-03/19-04/33, URBROJ: 50301-26/24-19-2 od 7. veljače 2019. iza točke III. dodaje se točka III.a koja glasi:

“III.a

Ako kupac u cijelosti uplati kupoprodajnu cijenu iz Odluke o izboru ponuditelja i prodaji nekretnine u k.o. Vis (Češka vila) KLASA: 022-03/19-04/33, URBROJ: 50301-26/24-19-2 od 7. veljače 2019., a ne ishodi dozvole za gradnju na način i u roku kako je određeno točkom III. te Odluke iz razloga koje nije skrivio, određuje se dodatni rok za ishođenje dozvola za gradnju u trajanju od 12 mjeseci te se ukupni rok za izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene sukladno UPU–Češka vila produžava na 48. mjeseci.

Kupac je obvezan sukladno rokovima iz stavka 1. ove točke uskladiti rokove važenja i predaje bankarskih garancija iz točke IV. Odluke o izboru ponuditelja i prodaji nekretnine u k.o. Vis (Češka vila) KLASA: 022-03/19-04/33, URBROJ: 50301-26/24-19-2 od 7. veljače 2019.“

**II.**

Ovlašćuje se ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine u ime Republike Hrvatske potpisati aneks Ugovoru o kupoprodaji iz Odluke o izboru ponuditelja i prodaji nekretnine u k.o. Vis (Češka vila) KLASA: 022-03/19-04/33, URBROJ: 50301-26/24-19-2 od 7. veljače 2019.

**III.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:

URBROJ:

U Zagrebu,

 **PREDSJEDNIK**

 mr. sc. Andrej Plenković

OBRAZLOŽENJE

Temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske o izboru ponuditelja i prodaji nekretnine u k.o. Vis (Češka vila) KLASA: 022-03/19-04/33, URBROJ: 50301-26/24-19-2 od 7. veljače 2019. između Republike Hrvatske kao prodavatelja i trgovačkog društva Philip Vermeulen d.o.o. Vis, sklopljen je Ugovor o kupoprodaji nekretnina označenih kao k.č. br. 5931/63, neplodno, površine 16650 m² upisana u zk. ul. 7506 k.o. Vis i 19262/38806 dijelova k.č. br. 5924/1, neplodno zemljište, površne 38806 m², upisana u zk. ul. 7506 k.o. Vis, kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split. Navedene nekretnine u naravi su zgrada tzv Češka vila i zemljište na kojemu je Urbanističkim planom uređenja Češka vila propisana izgradnja ugostiteljsko-turističkih građevina: hotela Češka vila u rekonstruiranoj postojećoj građevini te novog hotela i nekoliko vila, sveukupnog kapaciteta 100-160 ležaja. Ugovorom o kupoprodaji kupac se obvezao, pored isplate kupoprodajne cijene od 32.200.000,00 kuna, na prostoru obuhvata UPU Češka vila izgraditi nove građevine i rekonstruirati Češku vilu sukladno navedenom planu, a sve u roku od 36 mjeseci s tim da je u prvih 12 mjeseci obvezan ishoditi dozvole za gradnju pod prijetnjom raskida Ugovora ako ne ispoštuje ugovorene rokove. Kupac je u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu, a realizaciju projekta Češka vila na način da u prvih 12 mjeseci ishodi dozvole za gradnju, a time osigura i opstojnost Ugovora o kupoprodaji, jamčio je predajom neopozive bankarske garancije u korist Republike Hrvatske u iznosu od 1 milijun kuna koliko iznosi i ugovorna kazna ako se Ugovor raskine nakon bezuspješno proteklog roka od 12 mjeseci. Kao jamstvo za izvršenje daljnje ugovorne obveze –izgradnja građevina sukladno UPU Češka vila u daljnjem roku od 24 mjeseci, kupac se obvezao predati bankarsku garanciju u vrijednosti od 3 milijuna kuna koliko iznosi ugovorna kazna ako se Ugovor raskine zbog neizvršenja tog dijela ugovorne obveze.

Ugovorom o kupoprodaji utvrđeno je da su odredbe o obvezi plaćanja kupoprodajne cijene u ugovorenom te o obvezama u izgradnje građevina ugostiteljsko-turističke namjene u zadanim rokovima njegove bitne odredbe i da će su isti raskinuti po samom zakonu ako se ne ispuni jedna od navedenih obveza. Međutim, ugovoreno je da prodavatelj može Ugovor održati na snazi ako kupca bez odgađanja obavijesti da zahtijeva ispunjenje ugovorne obveze u dodatnom roku.

Ugovorom o kupoprodaji ugovoreno je da se neće smatrati neispunjenje ugovorne obveze ishođenja dozvola za gradnju u roku od 12 mjeseci od dana sklapanja Ugovora te izgradnje građevina u daljnjem roku od 24 mjeseca i razlogom za raskid ugovora ako nadležna upravna tijela lokalne i područne (regionalne) samouprave i/ili tijela državne uprave ili osoba s javnim ovlastima propuste u zakonom utvrđenim rokovima donijeti akte temeljem uredno podnesenog zahtjeva kupca za njihovo donošenje ili usljed administrativnih mjera tijela lokalne i područne (regionalne) samouprave i/ili pravnih osoba s javnim ovlastima koje mjere su izravni uzrok zastoja u realizaciji navedenih obveza kupca kao što je zabrana izvođenja građevinskih radova u vrijeme turističke sezone i slično ili iz razloga djelovanju više sile u obliku prirodnog događaja (potres, klizanje tla, odron kamenja, udar groma, požar izazvan udarom groma ili nekom drugom prirodnom pojavom, vremenski ili drugi uvjeti zbog kojih je onemogućena prometna povezanost otoka Visa s kopnom) ili nepredvidljivog društvenog ili prirodnog događaja koji ima obilježja više sile kao što su rat, podmetnuti požar i slično.

Kupac je radi pravodobnog izvršenja ugovorne obveze ishođenja dozvola za gradnju s trgovačkim društvo Qubico Collective d.o.o. iz Zagreba sklopio ugovor za pružanje usluge izrade kompletne projektne dokumentacije i ishođenje svih akata o gradnji što podrazumijeva komunikaciju s nadležnim upravnim i drugim javno-pravnim tijelima. To društvo je Ministarstvu državne imovine 5. veljače 2020. godine dostavilo pismo u kojemu je opisalo radnje koje su poduzete, ukazalo na činjenicu neusklađenih stajališta i postupanja pojedinih nadležnih upravnih i javno-pravnih tijela te nagovijestilo da se iz tih razloga može dogoditi da se akti zatraženi u postupku izdavanja građevinske dozvole ne ishode u rokovima koji su propisani Zakonom o prostornom uređenju i Zakonom o gradnji, a što može biti od utjecaja na sposobnost kupca da dozvole za gradnju ishodi u roku od 12 mjeseci. Navedeno društvo se zatim pismom od 3. travnja 2020. ponovo obratilo Ministarstvu državne imovine te ukazalo na činjenicu proglašene epidemije bolesti COVID-19 uzrokovane virusom SARS-CoV-2 koja je za područje cijele Republike Hrvatske proglašena Odlukom Ministarstva zdravstva od 11. ožujka 2020. te da navedena situacija ima obilježja više sile zbog čijeg djelovanja su ograničene aktivnosti nadležnih tijela, ograničene mogućnosti izravne komunikacije zbog ograničenja putovanja u druge županije te, u konačnici ograničen pristup otoku Visu. Pored navedenog u Zagrebu se dogodio potres zbog kojeg su zaposlenici navedenog društva kao stručnjaci u oblasti graditeljstva bili angažirani u hitnoj identifikaciji šteta izazvanih potresom. Ukazano je kako su navedene činjenice razlog što će neminovno uzrokovati zastoje u postupcima koje to društvo poduzima radi ishođenja dozvola za gradnju te je već tim pismom predloženo da se prethodno ugovoreni rok od 12 mjeseci produži.

Ministarstvo državne imovine je u svom odgovoru od 20. travnja 2020. istaklo kako prati tijek mjera i ograničenja koje propisuje Stožer civilne zaštite, međutim kako u tom trenutku nije bilo izvjesno do kada će mjere trajati, koji će biti njihov krajnji doseg te za koliko vremena bi trebalo produžiti ugovorene rokove, sugerirano je da se problem ponovo razmotri nakon prestanka mjera i normalizacije poslovnih aktivnosti.

Slijedom navedenog kupac je, zastupan po punomoćniku i navedenom društvu, dana 20. srpnja 2020. dostavio prijedlog da se rok za ishođenje dozvola za gradnju izgradnje ugostiteljsko-turističkih građevina u obuhvatu UPU Češka vila produži, odnosno da se kupcu omogući dodatni rok od 12 mjeseci za ishođenje dozvola za gradnju, a time bi se i ukupni rok s 36 mjeseci produžio na 48 mjeseci.

U prilogu zahtjeva kupac je dostavio izvješće o poduzetim radnjama pred upravnim tijelom Splitsko dalmatinske Županije nadležnom za provođenje postupka radi izdavanja građevinske dozvole, Ispostava u Visu u kojemu su navedeni datumi podnošenja zahtjeva te radnji koje je nadležno tijelo poduzimalo sukladno Zakonu o gradnji, s priloženim ispravama. Temeljem navedenog, uočeno je kako nadležno upravno tijelo nije u svemu poštovalo rokove propisane Zakonom o gradnji za postupak pribavljanja posebnih uvjeta i uvjeta priključenja niti je postupkom upravljalo na način propisan Zakonom o općem upravnom postupku.

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine drži kako su razlozi za dodjelu dodatnog roka od 12 mjeseci opravdani, u dovoljnoj mjeri obrazloženi i potkrepljeni dokazima te predlaže donošenje predložene Odluke o dopuni Odluke o izboru ponuditelja i prodaji nekretnina u k.o. Vis (Češka vila) KLASA: 022-03/19-04/33, URBROJ: 50301-26/24-19-2 od 7. veljače 2019.

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine također smatra da je cilj sklopljenog ugovora o kupoprodaji ostvarenje značajnog prihoda od 32.200.000,00 kuna koji je uplaćen, ali pored toga i realizacija predmetnog projekta na otoku Visu te da je ekonomski opravdano dodijeliti dodatni rok od 12 mjeseci i time Ugovor održati na snazi i poduprijeti realizaciju projekta Češka vila.

IZVJEŠĆE O PODUZETIM RADNJAMA U POSTUPKU IZDAVANJA DOZVOLA ZA GRADNJU

ČEŠKA VILA - posebni uvjeti

13.01.2020. Podnesen zahtjev za ishođenje posebnih uvjeta za rekonstrukciju postojeće građevine Češke vile

17.01.2020. Obavijest o urednom zahtjevu

17.01.2020. Poziv svim javnopravnim tijelima za dostavom posebnih uvjeta

Poziv je upućen HEP-u koji u cilju izdavanja posebnih uvjeta/suglasnosti mora izraditi EOTRP studiju za koju se podnosi zaseban zahtjev a koja nije odrađena unutar zakonski definiranih 30 dana, već je izrađena u ožujku 2020. te je preuzeta 12.03.2020. 16.03.2020. Šalje se zahtjev za obustavom postupka

17.03.2020. Obustava postupka

Postupak je obustavljen na zahtjev upravnog tijela koje u pozivu javnopravnim tijelima nije zatražilo izdavanja Rješenja o prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, a koje je izdaje Splitsko- dalmatinska županija, Upravni odjel za zaštitu okoliša, komunalne poslove, infrastrukturu i investicije. Rješenje je izdano s danom 05.02.2020.

Upravno tijelo u ovo slučaju propustilo je obavijestiti Županijski ured za zaštitu okoliša, te je time moralo poništiti sazvanu e- konferenciju.

ČEŠKA VILA - posebni uvjeti - nova e-konferencija

06.02.2020. Ponovno podnesen zahtjev za ishođenje posebnih uvjeta i uvjeta priključenja

16.03.2020. Obavijest o urednom zahtjevu

14.04.2020. Projektant se mailom obraća pročelniku Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije s molbom da se postupak ishođenja posebnih uvjeta s obzirom na dinamiku cijelog projekta i ugovorne obveze Kupca prema Ministarstvu državne imovine, te zakonske vremenske okvire postupanja upravnog tijela

15.04.2020. Obavijest o utvrđenim posebnim uvjetima i uvjetima priključenja

Posljednji posebni uvjeti ishođeni su 31.03. i isti dan postavljeni u sustav e-dozvole, što je bilo dovoljno da se odmah izda Obavijest od strane upravnog odjela koji Obavijest o utvrđenim posebnim uvjetima izdaje tek 15 dana kasnije.

ČEŠKA VILA - građevinska dozvola

24.04.2020. Podnesen zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju postojeće zgrade Češke vile

Nije data obavijest o urednom zahtjevu

Nije dat zaključak o izmjeni i dopuni projektne dokumentacije

06.05.2020. Podnesen zahtjev za izmjenom naziva investitora u sustavu e-dozvola zbog greške koja je nastala prilikom uploada projektne dokumentacije i podnošenje zahtjeva

25.05.2020. Upravni ured mailom obavještava kako je predmet dodijeljen referentu

Projektant i voditelj projekta odlaze na Vis i osobno se susreću s referentima iz upravnog odjela na sastanku na kojem se razgovara o dinamici ishođenja akata o gradnji i rješavanju svih spornih pitanja oko projektne dokumentacije. Na sastanku referent izražava svoju dvojbu oko tumačenja odredbi prostornog plana u odnosu na projektno rješenje u dijelu dogradnje postojeće građevine.

05.06.2020. Projektant šalje mailom upit Gradu Visu, odjelu za komunalne djelatnosti i geodetske poslove za očitovanjem o usklađenosti projektnog rješenja s UPU Češka vila

17.06.2020. Grad Vis, Odjel za komunalne djelatnosti i geodetske poslove dostavlja Mišljenje kojim potvrđuje usklađenost projektnog rješenja s odredbama UPU Češka vila, te se poziva na pozitivno mišljenje odgovorne osobe izrađivača prostornog plana

Navedeno mišljenje nije podignuto u sustav e-dozvole, te kao takvo nije službeno zavedeno kao zabilježba u spisu, a usmeno nam je rečeno kako ga referent upravnog odjela ne prihvaća kao mjerodavan dokument

24.06.2020. U telefonskom razgovoru između projektanta i referenta upravnog odjela na Visu, traži se od projektanta da izmjeni projektno rješenje dogradnje Češke vile, te spusti kotu poda dogradnje za najmanje 1 m kako bi se taj prostor tumačio kao suteren a ne prizemlje

24.06.2020. Projektant mailom šalje referentu upravnog odjela prijedlog projektnog rješenja

24.06.2020. Referent upravnog odjela obavještava mailom projektanta o neusklađenosti predložene izmjene projektnog rješenja etaže dogradnje Češke vile

24.06.2020. Projektant pristaje napraviti navedenu izmjenu u cilju što skorijeg ishođenja dozvole i upozorava referenta na protek vremena i vrlo sporu reakciju od strane upravnog tijela

Za navedene izmjene upravni odjel nije izdao Zaključak niti definirao rok u kojem one moraju biti provedene.

14.07.2020. Poslana izmjena i dopuna projektne dokumentacije mailom upravnom tijelu, zabilježba u spisu

16.07.2020. Nije unesena izmjena projektne dokumentacije na sustav e-dozvole

Nije data obavijest o urednom zahtjevu

Nije upućen poziv javnopravnim tijelima za izdavanje potvrde glavnog projekta

ČEŠKA VILA - uporabna dozvola postojeće građevine

21.05.2020. Zahtjev za izdavanjem uporabne dozvole za postojeću građevinu Češke vile i pomoćnih građevina

02.06.2020. Obavijest o urednom zahtjevu

14.06.2020. Uporabna dozvola

HOTEL I VILE - posebni uvjeti

U cilju izbjegavanja situacije koja je nastala tijekom ishođenja posebnih uvjeta za građevinu Češke vile (zona A), kao predradnju u navedenom postupku, projektant predaje zahtjev HEP-u za izradu EOTRP studije za zonu B - cjelina novog hotela i 3 nove vile, te na isti način pokreće postupak za izdavanje Rješenja o prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, a koje je izdaje Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za zaštitu okoliša, komunalne poslove, infrastrukturu i investicije. Navedeni županijski ured predmet upućuje u Zagreb na Ministarstvo zaštite okoliša i energetike 18.05.2020. Predan zahtjev za izradu EOTRP studije HEP-u u Splitu

21.05.2020. Predan zahtjev na Županijski upravni odjel za zaštitu okoliša za izdavanjem Rješenja

05.06.2020. Ministarstvo zaštite okoliša i energetike potvrđuje primitak predmeta od Županijskog odjela iz Splita

08.06.2020. HEP EOTRP studija

26.06.2020. Rješenje o prihvatljivosti zahvata za ekološku

mrežu (zona B - Hotel i 3 vile)

01.07.2020. Projektant mailom šalje idejno rješenje zone B

- Hotel i 3 ville upravnom odjelu na uvid a vezano za provjeru usklađenosti projektnog rješenja s UPU Češka vila

07.07.2020. Referent upravnog odjela šalje komentar na idejno rješenje projekta novog hotela, te navodi jedinu spornu zonu između zgrade 19 (postojeće vojno skladište) i cjeline 16 (zona novog hotela) kao prostor za koji prostorni plan predviđa povezivanje dok se s njegove strane to tumači kao spajanje dviju građevina bez obzira što one predstavljaju jednu funkcionalnu cjelinu

08.07.2020. Projektant odgovara referentu kao je u razgovoru s Gradom Visom i izrađivačem urbanističkog plana dobio podršku u izradi ovakvog rješenja gdje se spiatralo kako su svi urbanistički parametri zadovoljeni te da predloženo rješenje nema utjecaja na prostomu cjelinu

10.07.2020. Referent ponovno šalje mail u kojem se referira na potencijalno novu neusklađenost koja se ovaj put odnosi na oblikovanje 5 fasade zgrade 19 na kojoj je projektom predviđena izgradnja otvorenog bazena sa sunčalištima. Ponovno se navodi tumačenje odrednica prostornog plana

17.07.2020. Zahtjev za izdavanjem posebnih uvjeta i uvjeta priključenja za zonu B - hotel i 3 ville

HOTEL I VILE - uporabna dozvola postojeće građevine

16.07.2020. Zahtjev za uporabno dozvolom postojeće građevine vojnog skladišta i pomoćnih građevina