

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 16. siječnja 2020.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Predlagatelj:** | Ministarstvo državne imovine |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Predmet:** | Prijedlog odluke o prodaji nekretnina u k.o. Šibenik |

Banski dvori | Trg Sv. Marka 2 | 10000 Zagreb | tel. 01 4569 222 | vlada.gov.hr

PRIJEDLOG

Na temelju članka 8. i članka 31. stavka 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 150/11, 119/14, 93/16 i 116/18), a u vezi s člankom 26. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10), te članka 8. Uredbe o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (Narodne novine, broj 12/11), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 16. siječnja 2020. godine donijela

**O D L U K U**

**o prodaji nekretnina u k.o. Šibenik**

**I.**

Republika Hrvatska, kao vlasnik prodaje trgovačkom društvu IZGRADNJA d.d., Šibenik, Zapadna magistrala 1/D, OIB: 44686383865 (u daljnjem tekstu: Društvo), neposrednom pogodbom nekretnine označene kao:

- zk.kat.čest.br. 210/3, kamenolom, površine 30.593 m²

- zk.kat.čest.br. 226/4, kamenolom, površine 11.630 m2 i

- zk.kat.čest.br.br. 5933/4, put, površine 1.169 m2

sve upisane u zk.ul.br. 8667, k.o. Šibenik, (ukupne površine 43.392 m2), kod Općinskog suda u Šibeniku, Zemljišno-knjižni odjel Šibenik, formirane Parcelacijskim elaboratom oznake 108/2015 iz rujna 2015. godine, za k.č.br. 210/1, kč.br. 226/1 i kč.br. 5933/3, k.o. Šibenik, koji je izradio ovlašteni geodeta Dunko Klarić, dipl. ing. geod., izrađenim u skladu s Rješenjem, klase: UP/I-361-06/11-01/1, urbroja: 2182/01-08-14-18, od 30. prosinca 2014. godine, koje je izdao Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju Grada Šibenika u Šibensko-kninskoj županiji.

**II.**

Kupoprodajna cijena nekretnina (tržišna vrijednost) označenih kao zk.kat.čest.br. 210/3, zk.kat.čest.br. 226/4 i zk.kat.čest.br. 5933/4, sve k.o. Šibenik, ukupne površine 43.392 m², iznosi 1.170.000,00 kuna.

Društvo je, pored kupoprodajne cijene nekretnina utvrđene u stavku 1. ove točke obvezno platiti i iznos od 476.000,00 kuna za korištenje predmetnih nekretnina za razdoblje od pet godina unazad od dana donošenja ove Odluke.

Društvo je, pored kupoprodajne cijene nekretnina i naknade za korištenje predmetnih nekretnina za razdoblje od pet godina unazad utvrđenih u stavcima 1. i 2. ove točke, obvezno platiti i iznos od 37.500,00 kuna, na ime naknade za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina.

**III.**

S Društvom zaključit će se kupoprodajni ugovor temeljem kojeg će se kupac obvezati na isplatu kupoprodajne cijene i naknada iz točke II. ove Odluke u roku od 30 dana od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora.

U kupoprodajni ugovor unijet će se i odredba da se nekretnine iz točke I. ove Odluke prodaju u viđenom stanju i da prodavatelj nije odgovoran za bilo kakve naknadno utvrđene pravne ili materijalne nedostatke, niti može snositi bilo kakvu štetu s tog osnova.

**IV.**

Za provedbu ove Odluke zadužujese Ministarstvo državne imovine, a ugovor o kupoprodaji nekretnina iz točke I. ove Odluke u ime Vlade Republike Hrvatske, potpisat će ministar državne imovine.

**V.**

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 022-03/19-04/260

Urbroj: 50301-26/09-20-5

Zagreb, 16. siječnja 2020.

PREDSJEDNIK

mr. sc. Andrej Plenković

**Obrazloženje**

- Društvo IZGRADNJA d.d., Šibenik podnijelo je zahtjev za kupnju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske označenih kao:

- zk.kat.čest.br. 210/3, kamenolom, površine 30.593 m²,

- zk.kat.čest.br. 226/4, kamenolom, površine 11.630 m2 i

- zk.kat.čest.br.br. 5933/4, put, površine 1.169 m2, sve upisane u zk.ul.br. 8667, k.o. Šibenik, (ukupne površine 43.392 m2) Općinskog suda u Šibeniku, Zemljišnoknjižni odjel Šibenik, koje odgovaraju kč.br. 210/3, Maracinac, kamenolom, površine 30.593 m2, kč.br. 226/4, Njivice, kamenolom, površine 11.630 m2, obje upisane u posjedovni list broj: 2247, k.o. Šibenik te kč.br. 5933/4, Njivice, put, površine 1.169 m2 upisana u posjedovni list broj: 2939, k.o. Šibenik.

- Društvo IZGRADNJA d.d. Šibenik ishodilo je pravomoćno rješenje Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju Grada Šibenika od 30. prosinca 2014. godine, temeljem članka 27. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („N.N“, br. 92/10), kojim je utvrđeno:

- da je složena građevina namjene: postrojenje za preradu građevinsko-tehničkog kamena u kamenolomu Vukovac u Šibeniku izgrađeno na dijelovima kat.čest.br. 210/1 i 226/1, obje k.o. Šibenik, te da tlocrtna površina zemljišta ispod građevine iznosi 5.543 m²,

- da je površina prikazana na prerisu katastarskog plana od 1. listopada 2014. godine, na kojoj je izgrađena postojeća složena građevina- postrojenje za preradu građevinsko-tehničkom kamena u kamenolomu Vukovac u Šibeniku i to - dio čest.zem. 210/1 k.o Šibenik, površine 36.126 m², dio čest.zem. 226/1 k.o. šibenik, površine 11.640 m² i dio čest.zem. 5933/3 k.o. Šibenik, poršine 1.169 m², ukupne površine 48.935 m² predstavljaju zemljište neophodno za redovitu uporabu građevine,

- da je površina zemljišta za koje je u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije u vrijednost društvenog kapitala procijenjena vrijednost građevine bez zemljišta iznosi 5.543 m², dok je neprocijenjena vrijednost zemljište površine 43.392 m²,

- predmetnim Rješenjem je utvrđeno i to:

- da se radi o građevinskom zemljištu - dokaz Mišljenje o rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, izdano od DORH, broj:M\_DO-189/09-10 od 8. veljače 2010. godine, razvidno je da čest.br. 210 i 226 k.o. Šibenik imaju status izgrađenog zemljišta građevinskog zemljišta na dan 23. srpnja 1991. godine,

- da to zemljište nije procijenjeno u postupku pretvorbe, odnosno da nije uneseno u temeljni kapital u postupku privatizacije - dokaz - Potpuni Elaborat o pretvorbi društvenog poduzeća „IZGRADNJA“ Šibenik

- da se radi o zemljištu za koje je na dan 1. kolovoza 2010. godine dokumentima prostornog uređenja nije određena ugostiteljsko turistička namjena - dokaz: Izvod iz Prostornog plana uređenja Grada Šibenika,

- t.d. IZGRADNJA je predmetni zahtjev podnijelo dana 11. veljače 2011. godine sukladno odredbama članka 27. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenomu u postupku pretvorbe i privatizacije,

- Potvrda Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju od 17.09.2015. godine potvrđuje da je parcelacijski elaborat za kat.čest.br. 210/1, 226/1 i 5933/3 k.o. Šibenik oznake 108/2015 od 09.2015. godine, izrađen po ovlaštenom geodetu DUNKO KLARIĆ, izrađen u skladu sa pravomoćnim aktom i to: rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, KLASA:UP/I-361-06/11-01/1, URBROJ:2182/01-08-14-8 od 30 prosinca 2014. godine, pravomoćno dana 28. siječnja 2015. godine, kojim su nastale zk.kat.čest.br. 210/3, kamenolom, površine 30.593 m² i zk.kat.čest.br. 226/4, kamenolom, površine 11.630 m2.

- Rješenjem Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta KLASA:UP/I-310-01/18-03/05, URBROJ:526-03-03/2-18-3 od 30. siječnja 2018. godine je utvrđeno eksploatacijsko polje tehničko-građevnog kamena „Vukovac“, kojim rješenjem je utvrđeno da imenovano EP ima površinu 23,87 ha, te je točkom 4. izreke istoga rješenja utvrđeno da isto obuhvaća i dijelove kat.čest.br. 210/3, 226/4 i 5933/4 , sve k.o. Šibenik (red.br. 26., 30. i 37.), a koje nekretnine su upravo predmet dostavljenog Prijedloga odluke o prodaji nekretnina u k.o. Šibenik.

Točkom 6. izreke predmetnog Rješenja je utvrđeno da eksploatacijsko polje tehničko-građevnog kamena „Vukovac“ vrijedi do 31. prosinca 2040. godine.

- Odlukom o davanju koncesije za eksploataciju tehničko-građevnog kamena na eksploatacijskom polju „Vukovac“ donesenu od Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta KLASA:UP/I-310-01/18-03/05, URBROJ:526-03-03/2-18-5 od 15. veljače 2018. godine i to točkom 6. utvrđeno je da se t.d. IZGRADNJA d.d. Šibenik daje koncesija za eksploataciju tehničkog-građevnog kamena na EP „Vukovac“ na zemljišnim čestica od red.br. 1. do 10. , kako je precizirano u predmetnoj točci 6., iz koje Odluke nesporno proizilazi da t.d. IZGRADNJA d.d. nisu dane u koncesiju nekretnine označene kao kat.čest.br. 210/3, 226/4 i 5933/4 , sve k.o. Šibenik, a koje nekretnine su predmet dostavljenog Prijedloga odluke o prodaji nekretnina u k.o. Šibenik.

Točkom 3. izreke predmetne Odluke je određeno da se „rok na koji daje koncesija za eksploataciju tehničko-građevnog kamena na eksploatacijskom polju „Vukovac“ trgovačkom društvu IZGRADNJA d.d. utvrđuje u trajanju do 27. veljače 2030. godine, a točkom 4. izreke predmetne Odluke je određeno „da najmanja godišnja eksploatacija tehničko-građevnog kamena utvrđuje i iznosi 50 000 m³ u sraslom stanju, a najveća godišnja eksploatacija tehničko-građevnog kamena utvrđuje se i iznosi do 200 000 m³ u sraslom stanju..

Na stranici 5. predmetne Odluke, stavak 5. se navodi da je Rješenjem Županije Šibenske, Ureda za gospodarstvo, Šibenik od 27. studenoga 1995. godine odobreno t.d. IZGRADNJA d.d. Šibenik EP Vukovac.

- Ugovorom o koncesiji za eksploataciju tehničko-građevno kamena na eksploatacijskom polju „Vukovac“ KLASA:UP/I-310-01/18-03/05, URBROJ:526-03-03/2-18-6 od 08. ožujka 2018. godine sklopljenog između Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta i t.d. IZGRADNJA d.d. Šibenik i to člankom 2. je utvrđeno da EP „Vukovac“ obuhvaća 63 katastarske čestice, te da isto obuhvaća i dijelove kat.čest.br. 210/3, 226/4 i 5933/4 , sve k.o. Šibenik (red.br. 26., 30. i 37.), a koje nekretnine su upravo predmet dostavljenog Prijedloga odluke o prodaji nekretnina u k.o. Šibenik (isto je određeno na identičan način kao u točki 4. rješenja Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta KLASA:UP/I-310-01/18-03/05, URBROJ:526-03-03/2-18-3 od 30. siječnja 2018. godine ).

- Člankom 4. predmetnog Ugovora o koncesiji od 08. ožujka 2018. godine dana je t.d. IZGRADNJA d.d. Šibenik koncesija na EP „Vukovac“ na zemljišnim česticama od red.br. 1. do 10 (isto je određeno na identičan način kao u točki 6. Odluke o davanju koncesije za eksploataciju tehničko-građevnog kamena na eksploatacijskom polju „Vukovac“ donesenu od Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta od 15. veljače 2018. godine), te nesporno proizilazi da t.d. IZGRADNJA d.d. nisu dane u koncesiju nekretnine označene kao kat.čest.br.

210/3, 226/4 i 5933/4 , sve k.o. Šibenik, a koje nekretnine su predmet dostavljenog Prijedloga odluke o prodaji nekretnina u k.o. Šibenik.

- Odredbama članka 4., 5., 9. i 10. Uredbe o naknadi za koncesiju za eksploataciju mineralnih sirovina („N.N“, br. 31/14) je određeno da se naknada za koncesiju za eksploataciju mineralnih sirovina sastoji od fiksnog dijela - novčane naknade za površinu eksploatacijskog polja određenu upisom u registar odobrenih eksploatacijskih polja i varijabilnog dijela - novčane naknade za pridobivenu količinu mineralne sirovine, te je nesporno da se koncesijska naknada u fiksnom dijelu plaća za ukupnu površinu eksploatacijskog polja, neovisno od činjenice tko je vlasnik katastarskih čestica koje ulaze u površinu odobrenog eksploatacijskog polja.

- Prema prostornoplanskoj dokumentaciji predmetno zemljište nalazi se unutar područja predviđenog za razvoj i uređenje gospodarske namjene, a prema PPUG Šibenika određeno da se predmetno zemljište nalazi dijelom u izgrađenom, a dijelom u neizgrađenom dijelu građevinskog područja gospodarske namjene. U naravi predmetna lokacija se koristi kao kamenolom, eksploatacijsko polje tehničko - građevnog kamena „Vukovac“.

Nakon završetka eksploatacije planirati će se prenamjena prostora iz eksploatacijskog polja u gospodarsku namjenu, pri čemu treba sanirati postojeće eksploatacijsko polje, a nakon sanacije izraditi i donijeti UPU Gospodarske zone Vukovac - istok (vidjeti stranicu 12. i 15. II. Dopune Procjembenog elaborata izrađenog po t.d. CENTAR AKCIJA d.o.o., Zagreb, Kačićeva 16).

- Pravni temelj za donošenje predmetne Odluke su odredbe članka 26. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, br. 92/10.), kojim je propisano „da će Republika Hrvatska prodati trgovačkom društvu na njegov zahtjev, zemljište koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine, po tržišnoj cijeni.“

- Odredbom članka 8. Uredbe o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine („Narodne novine“, br. 12/11.) propisano je da „ odluku o prodaji ostalog građevinskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine, neposrednom pogodbom, donosi Vlada Republike Hrvatske, odnosno tijelo koje ona ovlasti, na prijedlog tijela nadležnog za upravljanje državnom imovinom, a ugovor sklapa ministar kojega ovlasti Vlada Republike Hrvatske i trgovačko društvo.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina koje su predmetom prodaje i koje su opisane u točki I. Odluke prema II. dopuni Procjembenog elaborata broj: M-1084/2018 od 11. veljače 2019. godine, koji je izradilo društvo CENTAR AKCIJA d.o.o., Zagreb, Kačićeva 16, OIB: (93462267870) po ovlaštenom stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Tomislavu Perkoviću, dipl. ing. arh., revidiranom od strane Službe za tehničke poslove Ministarstva državne imovine iznosi 1.170.000,00 kn.

Društvo IZGRADNJA d.d., Šibenik je, pored kupoprodajne cijene nekretnina utvrđene u stavku 1. točke II. Prijedloga odluke obvezno platiti i iznos od 476.000,00 kn za korištenje predmetnih nekretnina za razdoblje od 5 godina unazad od dana donošenja ove Odluke.

Trošak procjene nekretnine iz točke I. ove Odluke, u ukupnom iznosu od 37.500,00 kuna snosi društvo IZGRADNJA d.d., kao kupac nekretnina.

U kupoprodajni ugovor unijet će se i odredba da se nekretnine iz točke I. ove Odluke prodaju u viđenom stanju i da prodavatelj nije odgovoran za bilo kakve naknadno utvrđene pravne ili materijalne nedostatke, niti može snositi bilo kakvu štetu s tog osnova.

Za provođenje Odluke zadužuje se Ministarstvo državne imovine, a ugovor o kupoprodaji u ime Vlade Republike Hrvatske potpisat će ministar državne imovine.