

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 17. studenoga 2021.

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Predmet:** | Prijedlog odluke o darovanju nekretnine u k.o. Osijek Osječko-baranjskoj županiji, u svrhu provedbe programa revitalizacije brownfield područja OLT Osijek u okviru kojeg se na predmetnoj nekretnini planiraju novi urbani sadržaji, rezidencijalne, gospodarske, znanstvene i društvene namjene, odnosno u svrhu provedbe demografskih mjera, izgradnje poduzetničkih inkubatora i izgradnje novih društvenih sadržaja (kazališta, muzeja, sportskih objekata) |

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

PRIJEDLOG

Na temelju članka 37. stavka 5., a u vezi s člankom 45. stavkom 1. i stavkom 3. podstavkom 3. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, broj 52/18) Vlada Republike Hrvatske je na \_\_. sjednici održanoj \_\_ 2021. godine donijela

**ODLUKU**

**o darovanju nekretnine u k.o. Osijek Osječko-baranjskoj županiji, u svrhu provedbe programa revitalizacije brownfield područja OLT Osijek u okviru kojeg se na predmetnoj nekretnini planiraju novi urbani sadržaji, rezidencijalne, gospodarske, znanstvene i društvene namjene, odnosno u svrhu provedbe demografskih mjera, izgradnje poduzetničkih inkubatora i izgradnje novih društvenih sadržaja (kazališta, muzeja, sportskih objekata)**

I.

Republika Hrvatska, kao vlasnik, daruje Osječko-baranjskoj županiji nekretninu označenu kao zk.č.br. 6656/1, KRALJA P.SVAČIĆA 4, GOSPODARSKO DVORIŠTE, površine 26.254 m², GOSPODARSKO DVORIŠTE, površine 122 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 9 m², UPRAVNA ZGRADA, Osijek, VUKOVARSKA CESTA 43, površine 1.455 m², NADSTREŠNICA, površine 232 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 47 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 759 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 338 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 284 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 246 m², TRAFOSTANICA, površine 80 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 16 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 18 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 1.370 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 714 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 27 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 8 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 9 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 253 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 46 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 54 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 612 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 39 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 214 m², TORANJ, površine 19 m², NADSTREŠNICA, površine 314 m², NADSTREŠNICA, površine 256 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 7.401 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 208 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 402 m², TRAFOSTANICA, površine 5 m², NADSTREŠNICA, površine 76 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 8.577 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 56 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 89 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 2.241 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 646 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 314 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 89 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 56 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 40 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 412 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 17 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 13 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 81 m², ukupne površine 54.518 m², upisana u zk.ul.br. 15976, u k.o. Osijek, kod Zemljišnoknjižnog odjela Osijek, Općinskog suda u Osijeku, u svrhu provedbe programa revitalizacije brownfield područja OLT Osijek u okviru kojeg se na predmetnoj nekretnini planiraju novi urbani sadržaji, rezidencijalne, gospodarske, znanstvene i društvene namjene, odnosno u svrhu provedbe demografskih mjera, izgradnje poduzetničkih inkubatora i izgradnje novih društvenih sadržaja (kazališta, muzeja, sportskih objekata) u skladu s Idejnim urbanističkim rješenjem revitalizacije brownfield područja izrađenom od strane trgovačkog društva Respect-Ing d.o.o. iz Osijeka i Programom revitalizacije Brownfield područja OLT Osijek, sukladno prostorno planskim dokumentima koji važe za navedeno područje – Generalni urbanistički plan Grada Osijeka („Službeni glasnik“ grada Osijeka broj 05/06, 12/06, 01/07, 12/10, 12/11, 12/12, 02/13, 04/13, 07/14, 11/15, 05/16, 02/17 i 6/18).

U naravi predmetne nekretnine predstavljaju izgrađeno zemljište ukupne površine 54.518,00 m2 (kompleks bivše ljevaonice OLT – Osječka ljevaonica i talionica, koji se sastoji od upravne zgrade, trideset i pet gospodarskih zgrada, tornja, četiri nadstrešnice, dvije trafostanice i dva gospodarska dvorišta na adresi Ulica Petra Svačića 4, Osijek), a što proizlazi iz Procjembenog elaborata oznake TD: 89-PD-2020, izrađenog od strane trgovačkog društva Brlić d.o.o., D. A. Šercera 21, Zagreb, iz rujna 2020. godine.

II.

Tržišna vrijednost nekretnine iz točke I. ove Odluke iznosi 58.010.000,00 kuna (slovima: pedesetosammilijunadesettisućakuna), prema procjembenom elaboratu izrađenom od strane trgovačkog društva Brlić d.o.o., D. A. Šercera 21, Zagreb, revidiranom od strane Službe za tehničke poslove Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Trošak procjene nekretnine iz točke I. ove Odluke, u ukupnom iznosu od 14.750,00 kuna (slovima: četrnaesttisućasedamstopedesetkuna) snosi Osječko-baranjska županija.

III.

Nekretnina iz točke I. ove Odluke daruje se Osječko-baranjskoj županiji pod uvjetom da se ista u svojstvu vjerovnika odrekne svih potraživanja prema Republici Hrvatskoj kao dužniku, koja će se utvrditi na dan potpisivanja ugovora o darovanju prema ovoj Odluci, kao i eventualno kasnije pronađenih potraživanja prema Republici Hrvatskoj koja su nastala do dana potpisivanja Ugovora o darovanju, do visine vrijednosti darovane nekretnine.

IV.

Osječko-baranjska županija se obvezuje preuzeti sve obveze koje bi eventualno proizašle iz potraživanja i prava trećih osoba na nekretnini iz točke I. ove Odluke.

V.

Osječko-baranjska županija se obvezuje darovanu nekretninu privesti namjeni utvrđenoj u točki I. ove Odluke u roku od 10 (deset) godina od dana sklapanja Ugovora o darovanju, te u navedenom roku dostaviti Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine izvršnu uporabnu dozvolu ili drugi odgovarajući dokaz o privođenju namjeni.

VI.

S Osječko-baranjskom županijom sklopit će se Ugovor o darovanju nekretnine iz točke I. ove Odluke.

U Ugovor o darovanju unijet će se raskidna klauzula ukoliko se predmetna nekretnina ne privede namjeni u roku navedenom u točki V. ove Odluke ili se promijeni namjena darovane nekretnine utvrđena u točki I. ove Odluke, ukoliko se darovana nekretnina otuđi i optereti bez suglasnosti Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine te ukoliko se darovana nekretnina ošteti namjernim ponašanjem Osječko-baranjske županije ili postupanjem s krajnjom nepažnjom.

U svim navedenim slučajevima iz stavka 2. ove točke darovana nekretnina postaje vlasništvo Republike Hrvatske ili će Osječko-baranjska županija isplatiti Republici Hrvatskoj naknadu za tu nekretninu u visini njene tržišne vrijednosti u vrijeme raskida Ugovora o darovanju.

Zabrana otuđenja i opterećenja darovane nekretnine bez suglasnosti iz stavka 2. ove točke upisat će se u zemljišnu knjigu.

Dozvolit će se naknadno brisanje zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja na dijelovima darovane nekretnine, odnosno na budućim novoformiranim nekretninama za buduće sadržaje za koje je to dozvoljeno važećim propisima koji uređuju upravljanje državnom imovinom, na način da će Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine dati izjavu, odnosno suglasnost kojom će se dozvoliti brisanje zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja.

VII.

Za provođenje ove Odluke zadužuje se Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, a Ugovor o darovanju u ime Republike Hrvatske potpisat će ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

VIII.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:

URBROJ:

Zagreb, \_\_. 2021.

PREDSJEDNIK

mr. sc. Andrej Plenković

Obrazloženje

Osječko-baranjska županija podnijela je zahtjev za darovanje nekretnine označene kao zk.č.br. 6656/1, KRALJA P.SVAČIĆA 4, GOSPODARSKO DVORIŠTE, površine 26.254 m², GOSPODARSKO DVORIŠTE, površine 122 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 9 m², UPRAVNA ZGRADA, Osijek, VUKOVARSKA CESTA 43, površine 1.455 m², NADSTREŠNICA, površine 232 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 47 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 759 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 338 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 284 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 246 m², TRAFOSTANICA, površine 80 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 16 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 18 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 1.370 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 714 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 27 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 8 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 9 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 253 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 46 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 54 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 612 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 39 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 214 m², TORANJ, površine 19 m², NADSTREŠNICA, površine 314 m², NADSTREŠNICA, površine 256 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 7.401 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 208 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 402 m², TRAFOSTANICA, površine 5 m², NADSTREŠNICA, površine 76 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 8.577 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 56 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 89 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 2.241 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 646 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 314 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 89 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 56 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 40 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 412 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 17 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 13 m², GOSPODARSKA ZGRADA, površine 81 m², ukupne površine 54.518 m², upisana u zk.ul.br. 15976, u k.o. Osijek, kod Zemljišnoknjižnog odjela Osijek, Općinskog suda u Osijeku, u svrhu provedbe programa revitalizacije brownfield područja OLT Osijek u okviru kojeg se na predmetnoj nekretnini planiraju novi urbani sadržaji, rezidencijalne, gospodarske, znanstvene i društvene namjene, odnosno u svrhu provedbe demografskih mjera, izgradnje poduzetničkih inkubatora i izgradnje novih društvenih sadržaja (kazališta, muzeja, sportskih objekata) u skladu s Idejnim urbanističkim rješenjem revitalizacije brownfield područja izrađenom od strane trgovačkog društva Respect-Ing d.o.o. iz Osijeka i Programom revitalizacije Brownfield područja OLT Osijek, sukladno prostorno planskim dokumentima koji važe za navedeno područje – Generalni urbanistički plan Grada Osijeka („Službeni glasnik“ grada Osijeka broj 05/06, 12/06, 01/07, 12/10, 12/11, 12/12, 02/13, 04/13, 07/14, 11/15, 05/16, 02/17 i 6/18).

U naravi predmetne nekretnine predstavljaju izgrađeno zemljište ukupne površine 54.518,00 m2 (kompleks bivše ljevaonice OLT – Osječka ljevaonica i talionica, koji se sastoji od upravne zgrade, trideset i pet gospodarskih zgrada, tornja, četiri nadstrešnice, dvije trafostanice i dva gospodarska dvorišta na adresi Ulica Petra Svačića 4, Osijek), a što proizlazi iz Procjembenog elaborata oznake TD: 89-PD-2020, izrađenog od strane trgovačkog društva Brlić d.o.o., D. A. Šercera 21, Zagreb, iz rujna 2020. godine.

Na predmetnoj nekretnini planira se provedba demografskih mjera, provođenje programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticane stanogradnje, planira se novih 380 stanova za oko 1600 stanovnika, te ostvarenje projekata koji su od općeg javnog, socijalnog i kulturnog interesa, odnosno izgradnja novih društvenih sadržaja (kazališta, muzeja, sportskih objekata) i gospodarskih sadržaja (oko 150 poslovnih prostora za malo i srednje poduzetništvo i obrtništvo), a kojima se povećava kvaliteta života građana na području jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te revitalizira područje u širem centru Grada Osijeka.

Planirana realizacija provedbe navedenih projekata provest će se u fazama i uz potpore Europskih strukturnih i investicijskih fondova u financijskoj perspektivi 2021.-2027., potporama nacionalnih sredstava usmjerenih realizaciji strateških projekata u predloženim sektorima te vlastitim resursima Osječko-baranjske županije.

Prijenosom prava vlasništva predmetne nekretnine s Republike Hrvatske na Osječko-baranjsku županiju bit će moguće realizirati planirana ulaganja usmjerena poboljšanju održivog razvoja, demografskih procesa i povećanju broja stanovnika, povećanju javnog interesa, teme prestrukturiranja gospodarstva te sektorsko djelovanje (primjerice informacijsko-komunikacijske tehnologije, kulturne i kreativne industrije) i međusobna usklađenost različitih resora, sve u svrhu gospodarskog napretka Osječko-baranjske županije i podizanja kvalitete života i socijalnog blagostanja građana.

Tržišna vrijednost nekretnine iz točke I. Odluke iznosi 58.010.000,00 kuna (slovima: pedesetosammilijunadesettisućakuna), prema procjembenom elaboratu izrađenom od strane trgovačkog društva Brlić d.o.o., D. A. Šercera 21, Zagreb, revidiranom i aktualiziranom od strane Službe za tehničke poslove Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Trošak procjene nekretnine iz točke I. Odluke, u ukupnom iznosu od 14.750,00 kuna (slovima: četrnaesttisućasedamstopedesetkuna) snosi Osječko-baranjska županija.

Nekretnina iz točke I. ove Odluke daruje se Osječko-baranjskoj županiji pod uvjetom da se ista u svojstvu vjerovnika odrekne svih potraživanja prema Republici Hrvatskoj kao dužniku, koja će se utvrditi na dan potpisivanja ugovora o darovanju prema ovoj Odluci, kao i eventualno kasnije pronađenih potraživanja prema Republici Hrvatskoj koja su nastala do dana potpisivanja Ugovora o darovanju, do visine vrijednosti darovane nekretnine.

Osječko-baranjska županija se obvezuje preuzeti sve obveze koje bi eventualno proizašle iz potraživanja i prava trećih osoba na nekretnini iz točke I. ove Odluke.

Osječko-baranjska županija se obvezuje darovanu nekretninu privesti namjeni utvrđenoj u točki I. ove Odluke u roku od 10 (deset) godina od dana sklapanja Ugovora o darovanju, te u navedenom roku dostaviti Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine izvršnu uporabnu dozvolu ili drugi odgovarajući dokaz o privođenju namjeni.

U Ugovor o darovanju unijet će se raskidna klauzula ukoliko se predmetna nekretnina ne privede namjeni u roku navedenom u točki V. ove Odluke ili se promijeni namjena darovane nekretnine utvrđena u točki I. ove Odluke, ukoliko se darovana nekretnina otuđi i optereti bez suglasnosti Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine te ukoliko se darovana nekretnina ošteti namjernim ponašanjem Osječko-baranjske županije ili postupanjem s krajnjom nepažnjom.

U svim navedenim slučajevima iz stavka 2. ove točke darovana nekretnina postaje vlasništvo Republike Hrvatske ili će Osječko-baranjska županija isplatiti Republici Hrvatskoj naknadu za tu nekretninu u visini njene tržišne vrijednosti u vrijeme raskida Ugovora o darovanju.

Zabrana otuđenja i opterećenja darovane nekretnine bez suglasnosti iz stavka 2. ove točke upisat će se u zemljišnu knjigu.

Dozvolit će se naknadno brisanje zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja na dijelovima darovane nekretnine, odnosno na budućim novoformiranim nekretninama za buduće sadržaje za koje je to dozvoljeno važećim propisima koji uređuju upravljanje državnom imovinom, na način da će Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine dati izjavu, odnosno suglasnost kojom će se dozvoliti brisanje zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja.

Uzevši u obzir kako se predmetna nekretnina daruje Osječko- baranjskoj županiji u svrhu provedbe programa revitalizacije brownfield područja OLT Osijek u okviru kojeg se na predmetnoj nekretnini planiraju novi urbani sadržaji, rezidencijalne, gospodarske, znanstvene i društvene namjene, odnosno u svrhu provedbe demografskih mjera, izgradnje poduzetničkih inkubatora i izgradnje novih društvenih sadržaja (kazališta, muzeja, sportskih objekata) u skladu s Idejnim urbanističkim rješenjem revitalizacije brownfield područja izrađenom od strane trgovačkog društva Respect-Ing d.o.o. iz Osijeka i Programom revitalizacije Brownfield područja OLT Osijek, za većinu navedenih planiranih zahvata u prostoru bit će potrebno ishoditi lokacijsku, odnosno građevinsku dozvolu koja će sukladno važećim dokumentima prostornog planiranja pretpostavljati formiranje nove nekretnine za pojedini zahvat u prostoru. Stoga će se od predmetne nekretnine parcelacijom formirati nove nekretnine, a kako bi se realizirala svrha radi koje se ista daruje.

Člankom 45. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, broj 52/18) propisane su svrhe radi kojih je moguće raspolagati nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave bez naknade. Člankom 9. Uredbe o darovanju nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 95/18) propisan je sadržaj Ugovora o darovanju kojim se takvo raspolaganje prema jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave realizira, te se propisuje kako isti mora sadržavati raskidnu klauzulu u slučaju otuđenja i opterećenja darovane nekretnine bez suglasnosti Ministarstva, osim ako se nekretnina daruje u svrhu izgradnje poduzetničke zone, provođenja programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticane stanogradnje, provođenja programa demografske obnove i provođenja operativnih programa Vlade Republike Hrvatske za nacionalne manjine. Stoga će se, ovisno o zahvatu u prostoru u svrhu provedbe kojeg će se formirati buduće novoformirane nekretnine, dozvoliti brisanje zabrane otuđenja i opterećenja na budućim novoformiranim nekretninama, ukoliko će se na istima planirati neki od spomenutih sadržaja.

Za provođenje Odluke zadužuje se Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, a ugovor o darovanju u ime Republike Hrvatske potpisat će ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.