

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 19. svibnja 2022.

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Predmet:** | Prijedlog odluke o darovanju nekretnina u k.o. Vinkovci Gradu Vinkovcima, u svrhu proširenja Industrijske zone „Zalužje“  |

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

PRIJEDLOG

Na temelju članka 37. stavka 5., a u vezi s člankom 45. stavkom 1. i stavkom 3. podstavkom 1. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, broj 52/18) i članka 24. stavka 2. Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture (Narodne novine, broj 93/13, 114/13, 41/14 i 57/18), a u vezi s člankom 18. stavkom 6. i člankom 35. stavkom 4. Zakona o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave („Narodne novine, br. 85/2020), Vlada Republike Hrvatske je na \_\_. sjednici održanoj \_\_ 2022. godine donijela

**O D L U K U**

**o darovanju nekretnina u k.o. Vinkovci Gradu Vinkovcima, u svrhu proširenja Industrijske zone „Zalužje“**

**I.**

Republika Hrvatska, kao vlasnik, daruje Gradu Vinkovcima nekretnine označene kao zk.č.br. 6024, ORANICA ZALUŽJE, površine 111.910 m2 i zk.č.br. 6068, ORANICA ZALUŽJE, površine 169.859 m2, obje upisane u zk.ul.br. 8841, zk.č.br. 6022/1 , Zalužje, ORANICA, površine 63.787 m2, upisanu u zk.ul.br. 2364, zk.č.br. 6021/2, Zalužje, ORANICA, POMOĆNA ZGRADA, Vinkovci, Zalužje, površine 265.603 m2, zk.č.br. 6023, ORANICA ZALUŽJE, površine 258.313 m2, zk.č.br. 6069/1, ORANICA ZALUŽJE, površine 157.383 m2 i zk.č.br. 6071/1, ZALUŽJE, ORANICA, površine 63.505 m2, sve upisane u zk.ul.br. 7707, sve u k.o. Vinkovci, kod Zemljišnoknjižnog odjela Vinkovci, Općinskog suda u Vinkovcima, sveukupne površine 1.090.360,00 m2, u svrhu proširenja Industrijske zone „Zalužje“.

**II.**

Tržišna vrijednost nekretnina iz točke I. ove Odluke iznosi 184.480.000,00 kuna (slovima: stoosamdesetčetirimilijunčetristoosamdesettisućakuna) prema procjembenom elaboratu 80-2020\_ISPRAVAK 1, iz siječnja 2021. godine izrađenom od strane Josipa Damjanovića, mag.ing.aedif., stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina iz trgovačkog društva „DIG PROJEKT“ d.o.o. iz Vinkovaca, Mate Topalovića 26a, revidiranim od strane Službe za tehničke poslove Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine očitovanjem od dana 13. prosinca 2021. godine.

Grad Vinkovci je izradio procjembeni elaborat kojim je utvrđena tržišna vrijednost nekretnina iz točke I. ove Odluke po ovlaštenom stalnom sudskom vještaku te je podmirio troškove izrade istog.

**III.**

Nekretnine iz točke I. ove Odluke daruju se Gradu Vinkovcima pod uvjetom da se isti 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, sve do visine vrijednosti darovanih nekretnina.

**IV.**

Grad Vinkovci se obvezuje preuzeti sve obveze koje bi eventualno proizašle iz potraživanja i prava trećih osoba na nekretninama iz točke I. ove Odluke.

**V.**

Grad Vinkovci se obvezuje darovane nekretnine privesti namjeni utvrđenoj točkom I. ove Odluke u roku od 5 (pet) godina od dana sklapanja Ugovora o darovanju, te u navedenom roku dostaviti Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine dokaz o privođenju namjeni.

Privođenje namjeni iz stavka 1. ove točke podrazumijeva infrastrukturno opremanje poduzetničke zone:

– energetskom infrastrukturom (struja, javna rasvjeta, plin, plinska podstanica, priključci na javnu mrežu i/ili izgrađena trafostanica i drugi energetski priključci),

– komunalnom infrastrukturom (opskrba vodom, vodovodne i oborinske instalacije, kanalizacija i odvodnja – fekalna, oborinska, tehnološka, priključci na javnu mrežu),

– prometnom infrastrukturom (pristupne ceste, ceste unutar poduzetničke zone, odnosno poduzetničke potporne institucije, parkirališta, utovarne rampe i dr.),

– komunikacijskom infrastrukturom (telefonska i internetska, radio, TV mreža i dr.).

**VI.**

U slučaju daljnjeg raspolaganja darovanim nekretninama iz točke I. ove Odluke, u smislu prodaje, sredstva ostvarena prodajom Grad Vinkovci dužan je koristiti za infrastrukturno opremanje industrijske zone za koju je darovano zemljište, sukladno članku 5. stavku 1. Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture („Narodne novine“, broj 93/13, 114/13, 41/14 i 57/18), ili za unapređenje poduzetničkog okruženja unutar Grada Vinkovaca i o tome dokumentirano izvijestiti Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja i Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

**VII.**

S Gradom Vinkovcima sklopit će se Ugovor o darovanju nekretnina iz točke I. ove Odluke.

U Ugovor o darovanju unijet će se raskidna klauzula ukoliko se darovane nekretnine ne privedu namjeni u roku utvrđenom u točki V. ove Odluke ili se promijeni njihova namjena, ukoliko se sredstva od eventualne prodaje ne iskoristite za infrastrukturno opremanje industrijske zone za koju je darovano zemljište ili za unapređenje poduzetničkog okruženja unutar Grada Vinkovaca, te ukoliko se darovane nekretnine oštete namjernim ponašanjem Grada Vinkovaca ili postupanjem s krajnjom nepažnjom.

U svim navedenim slučajevima iz stavka 2. ove točke darovane nekretnine postaju vlasništvo Republike Hrvatske ili će Grad Vinkovci isplatiti Republici Hrvatskoj naknadu za te nekretnine u visini njihove tržišne vrijednosti u vrijeme raskida Ugovora o darovanju.

**VIII.**

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

**IX.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:

URBROJ:

Zagreb, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022.

PREDSJEDNIK

mr. sc. Andrej Plenković

**Obrazloženje**

Grad Vinkovci podnio je pravnom predniku Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (izmijenjeni) zahtjev za darovanje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske sveukupne površine 1.090.360,00 m2, u svrhu proširenja Industrijske zone „Zalužje“.

Osnovni zahtjev Grada Vinkovaca odnosio se na nekretnine na kojima je temeljem Ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države iz 2010. godine uknjiženo pravo dugogodišnjeg zakupa državnog poljoprivrednog zemljišta na rok od 50 godina u korist pravne osobe iz Vinkovaca. Stoga je Grad odustao od zahtjeva za darovanje navedenih čestica i izmijenio svoj zahtjev, međutim, dio nekretnina koje su bile predmet izmijenjenog zahtjeva bile su u trenutku podnošenja zahtjeva dijelom izvan granica građevinskog područja. Stoga je 2020. godine proveden parcelacijski elaborat za provedbu Prostornog plana uređenja Grada Vinkovaca te je izvršena parcelacija zemljišta u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi, i to u skladu s granicom građevinskog područja određenom važećim prostornim planom pa su formirane nekretnine koje se u cijelosti nalaze unutar granica građevinskog područja.

Industrijska zona Zalužje nalazi se u jugoistočnom dijelu grada, uz državnu cestu Vinkovci-Županja. U trenutku podnošenja zahtjeva Industrijska zona Zalužje smatrala se potpuno aktivnom zonom sa stupnjem aktivacije 98% pa je nastala potreba za širenjem zone, s ciljem stvaranja privlačnih uvjeta za poduzetnike i stvaranja uvjeta za povećanje zaposlenosti na području grada. Gradsko vijeće Grada Vinkovaca donijelo je 2016. godine Odluku o prostornom obuhvatu Industrijske zone Zalužje, što je bio preduvjet da se zona registrira i verificira u Jedinstvenom registru poduzetničke infrastrukture koji vodi Ministarstvo nadležno za poslove poduzetništva. U ožujku 2021. godine Gradsko vijeće Grada donijelo je Odluku o izmjeni i dopuni Odluke o obuhvatu Industrijske zone Zalužje, kojim su obuhvaćene i nekretnine koje su predmet zahtjeva i ove Odluke.

Sve nekretnine koje su predmet zahtjeva predstavljaju neizgrađeno zemljište, nalaze se unutar granica građevinskog područja naselja, u području Gospodarske zone Zalužje I i nisu obuhvaćene šumskogospodarskim područjem Republike Hrvatske. U odnosu na dio nekretnina vodio se postupak povrata, ali je pravomoćno okončan te je podnositeljima priznato pravo na zamjensko poljoprivredno zemljište.

Proširena zona „Zalužje“ bit će, sukladno navodima Grada Vinkovaca, izgrađena bespovratnim sredstvima Europske unije kroz Urbano područje Vinkovci koji će se realizirati kroz Integrirani teritorijalni program. Naime, sukladno Zakonu o regionalnom razvoju Republike Hrvatske („Narodne novine, br. 147/2014), kao temeljnom strateškom dokumentu definirana su urbana područja radi učinkovitijeg planiranja, usklađivanja i provedbe regionalnog razvoja. Grad Vinkovci je sukladno članku 14. stavku 2. spomenutog zakona definiran većim urbanim područjem i kao takav ima mogućnost financiranja projekata kroz Integrirani teritorijalni program. Naime, Grad Vinkovci je uvršten među gradove koji će u novoj financijskoj perspektivi 2021. – 2027. imati priliku integriranog korištenja sredstava iz više operativnih programa u svrhu urbanog razvoja šireg urbanog područja grada. Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije u srpnju 2021. godine izdalo je „Smjernice za izradu strategije razvoja urbanih područja, praćenje njihove provedbe i vrednovanje“ po kojima Grad Vinkovci izrađuje Strategiju razvoja urbanog područja Vinkovci, multi – sektorski strateški okvir kojim se planira razvoj urbanog područja kao cjeline unutar jasno definiranog sedmogodišnjeg razdoblja u skladu s višegodišnjim financijskim okvirom kohezijske politike Europske unije.

Uzevši u obzir da je gospodarstvo okosnica razvoja svakog područja i temelj za uspješno funkcioniranje lokalne zajednice, gospodarski rast i razvoj, jedan od strateških ciljeva razvoja Urbanog područja Vinkovci bit će izgradnja proširene Industrijske zone. Ulaganja Europske unije za naredno razdoblje bit će usmjerena na gospodarstvo te će Grad Vinkovci iskoristiti potencijal proširene Industrijske zone „Zalužje“ i istu izgraditi kao održivu, pametnu i digitalnu zonu. Projektom financiranim kroz ITU mehanizam izgradit će se i opremiti poduzetnički akcelerator ukupne površine 750 m2, te 20.000 m2 industrijskih hala s OIE i potrebnom komunalnom infrastrukturom na 35 ha. Na ovaj način investitorima će se osim zemljišta ponuditi potpuna infrastrukturna opremljenost Zone. Ostatak industrijske zone „Zalužje“ bit će parceliran sukladno potrebama investitora. Naime, Grad Vinkovci je dosad kontaktiran od strane nekoliko investitora s upitima o prodaji/zakupu zemljišta velikih površina do čak 60 ha. Upravo zato, Grad Vinkovci će u budućnosti formirati parcele sukladno potrebama investitora što će svakako biti jedan od dodatnih pogodnosti za privlačenje investitora na ovo područje.

Proširena Industrijska zona „Zalužje“ temelj je budućeg razvoja Grada Vinkovaca i cjelokupnog područja istočnog dijela Hrvatske koje zahtjeva maksimalan angažman svih dionika na lokalnoj i nacionalnoj razini u svrhu uspostave i realizacije navedenog projekta.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina iz točke I. Odluke iznosi 184.480.000,00 kuna prema procjembenom elaboratu 80-2020\_ISPRAVAK 1, iz siječnja 2021. godine izrađenom od strane Josipa Damjanovića, mag.ing.aedif., stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina iz trgovačkog društva „DIG PROJEKT“ d.o.o. iz Vinkovaca, Mate Topalovića 26a, revidiranim od strane Službe za tehničke poslove Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine očitovanjem od dana od dana 13. prosinca 2021. godine.

Grad Vinkovci je izradio procjembeni elaborat kojim je utvrđena tržišna vrijednost nekretnina iz točke I. Odluke po ovlaštenom stalnom sudskom vještaku te je podmirio troškove izrade istog.

Nekretnine iz točke I. Odluke daruju se Gradu Vinkovcima pod uvjetom da se isti u svojstvu vjerovnika odrekne svih potraživanja prema Republici Hrvatskoj kao dužniku, koja će se utvrditi na dan potpisivanja ugovora o darovanju, kao i eventualno kasnije pronađenih potraživanja prema Republici Hrvatskoj koja su nastala do dana potpisivanja Ugovora o darovanju, sve do visine vrijednosti darovanih nekretnina.

Grad se obvezuje preuzeti sve obveze koje bi eventualno proizašle iz potraživanja i prava trećih osoba na nekretninama iz točke I. Odluke.

Grad se obvezuje darovane nekretnine privesti namjeni utvrđenoj u točki I. Odluke u roku od 5 (pet) godina od dana sklapanja Ugovora o darovanju, te u navedenom roku dostaviti Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine dokaz o privođenju namjeni.