

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 4. listopada 2023.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

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

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

PRIJEDLOG

Na temelju članka 37. stavka 5. u vezi s člankom 41. stavkom 1. podstavkom 2. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18.) Vlada Republike Hrvatske na \_\_\_\_ sjednici održanoj dana \_\_\_\_2023. godine, donijela je

**ODLUKU**

**o prodaji nekretnina u k.o. Vukovina**

**I.**

Republika Hrvatska, kao vlasnik prodaje trgovačkom društvu Meridian 16 Business Park d.o.o. Velika Gorica, Matije Slatinskog 11, OIB 30404467903, nekretnine u k.o. Vukovina, označene kao:

- z.k.č.br. 437/1, KRČEVINA ORANICA, površine 9.232 m², upisana u z.k.ul. 1081

- z.k.č.br. 437/2, KRČEVINA PUT, površine 281 m², upisana u z.k.ul. 1081

- z.k.č.br. 437/3, KRČEVINA PUT, površine 244 m², upisana u z.k.ul. 1081

- z.k.č.br. 438/1, KRČEVINA, ORANICA, površine 2.425 m², upisana u z.k.ul. 1081

- z.k.č.br. 438/2, KRČEVINA, PUT, površine 514 m², upisana u z.k.ul. 1081

- z.k.č.br. 440/2, KRČEVINA, ORANICA, površine 1.377 m², upisana u z.k.ul. 1081

- z.k.č.br. 1055/3, POLJSKI PUT, PUT, površine 184 m², upisana u z.k.ul. 4

- z.k.č.br. 1056/2, IZ MRACLINA, PUT, površine 400 m², upisana u z.k.ul. 4

- z.k.č.br. 1057/1, IZ MRACLINA, PUT IZ MRACLINA, površine 1.374 m², upisana u

z.k.ul. 4

- z.k.č.br. 1072/2, LOMNICA POTOK, površine 2.656 m², upisana u z.k.ul. 1902

- 4635/11501 dijelova z.k.č.br. 436/1, ORANICA MIŠINA, površine 11.501 m², upisane

u z.k.ul. 1243

Čestice zemljišta iz st. 1. ove točke ulaze u obuhvat građevne čestice određene Lokacijskom dozvolom za građenje građevine poslovne namjene (trgovački i logistički centri), 2.b skupine,

složena građevina - logistički centar – skladište sa pratećim sadržajima i vratarnicom - ETAPA 1 FAZA A, ETAPA 1 FAZA B, ETAPA 1 FAZA C, ETAPA 2, ETAPA 3, KLASA: UP/I-350-05/23-01/000005, URBROJ: 238-31-09-23-0007, izdanom od Grada Velike Gorice, Upravnog odjela za prostorno planiranje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, od 24. ožujka 2023., pravomoćnom od 20. travnja 2023.

Površina čestica iz stavka 1. ove točke iznosi 23.322 m², a površina građevne čestice iz stavka 2. ove točke iznosi 75.514 m² te čestice iz stavka 1. ove točke predstavljaju manje od 50 % površine utvrđene građevne čestice.

Kupac je za građevnu česticu iz stavka 2. ove točke, u obuhvat koje ulaze nekretnine iz stavka 1. ove točke, 26. srpnja 2022., sklopio Predugovor o kupoprodaji (Sale and Purchase Pre-Agreement) s trgovačkim društvom LOG EXPERT FOUR d.o.o., uz uvjet rješavanja imovinskopravnih odnosa s Republikom Hrvatskom na česticama iz stavka 1. ove točke.

**II.**

Kupoprodajna cijena čestica zemljišta iz stavka 1. točke I. ove Odluke, iznosi 1.100.000,00 eura (slovima: milijunistotisućaeura).

Kupac nekretnine iz točke I. ove Odluke, osim kupoprodajne cijene, snosi trošak procjene tržišne vrijednosti nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku, u iznosu od 398,16 eura (slovima: tristodevedesetosameuraišesnaestcenata).

Početna cijena iz stavka 1. ove točke utvrđena je temeljem procjene sudskog vještaka Veridon d.o.o. (Elaborati oznake TD: 081-Z-VUK-MPGI/22 od 11. travnja 2022. i TD: 133-Z-VUK-MPGI/23, iz lipnja 2023) i mišljenja Službe za tehničke poslove u Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA 940-06/20-10/542, URBROJ: 531-11-2-4-23-100, od 7 rujna 2023.

**III.**

S kupcem nekretnine iz točke I. ove Odluke sklopit će se kupoprodajni ugovor temeljem kojeg će se kupac obvezati na isplatu kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora.

U kupoprodajni ugovor unijet će se i odredba da će se isprava podobna za upis prava vlasništva izdati kupcu nakon što uplati iznos iz točke II. ove Odluke.

U kupoprodajni ugovor unijet će se i odredba da se nekretnina iz točke I. ove Odluke prodaje 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 zadužuje se Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

**V.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:

URBROJ:

**PREDSJEDNIK**

mr. sc. Andrej Plenković

**Obrazloženje**

Republika Hrvatska vlasnik je nekretnina označenih kao k.č.br. 437/1, k.č.br. 437/2, k.č.br. 437/3, k.č.br. 438/1, k.č.br. 438/2, k.č.br. 440/2, k.č.br. 1055/3, k.č.br. 1056/2, k.č.br. 1057/1, k.č.br. 1072/2 i 4635/11501 dijelova k.č.br. 436/1, sve k.o. Vukovina, ukupne površine 23.322 m². Predmetne nekretnine obuhvaćene su građevnom česticom formiranom lokacijskom dozvolom za gradnju logističkog centra u Poslovnoj zoni Vukovinsko polje, ukupne površine 75.514 m². Vlasnik ostalih čestica u obuhvatu građevne čestice, površine 52.192 m², trgovačko je društvo Meridian 16 Business park d.o.o., podnositelj zahtjeva za kupoprodaju. Lokacijsku dozvolu ishodilo je društvo LOG EXPERT FOUR d.o.o, koje je s podnositeljem zahtjeva sklopilo predugovor o kupnji svih nekretnina koje se nalaze u obuhvatu građevne čestice, uz uvjet da podnositelj zahtjeva uredi imovinskopravne odnose s Republikom Hrvatskom. Tu napominjemo da je lokacijska dozvola impersonalni akt, u njenoj izreci ne daju se prava i obveze stranci, već se određuju lokacijski uvjeti za budući zahvat u prostoru. Poslovna zona Vukovinsko polje najveća je privatna poslovna zona u Republici Hrvatskoj, koju razvija trgovačko društvo Meridian 16 Business Park d.o.o., u vlasništvu istoimenog austrijskog društva iza kojeg stoji kapital g. Richarda Teichmanna, koji je stavrni vlasnik društva i čije je društvo Teichmann & Compagnons Property Networks iz Austrije razvilo i razvija više nekretninskih projekata po srednjoj Europi. Tu se prvenstveno radi o poslovnim objektima. U poslovnoj zoni Vukovinsko polje svoje poslovne objekte smjestilo je više gospodarskih subjekata, među njima se ističu Atlantic grupa d.d. i Eurospin d.o.o. sa svojim centralnim skladištima. Uz njih tu su UPS (logistika) In Time d.o.o. (prijevoz), Prahir d.o.o. (trgovina i proizvodnja nakita) i drugi manje poznati gospodarski subjekti. U zoni se nalazi i velika poslovna zgrada tlocrtne površine 68.000 m², u vlasništvu društva LOG EXPERT ONE d.o.o., u kojoj posluju mnoge poznate svjetske logističke tvrtke (primjerice Kuehne+Nagel), a koja zgrada je energetski neovisna, budući da se na krovu nalazi jedna od najvećih sunčanih elektrana u kontinentalnom dijelu Republike Hrvatske. Rečeno društvo LOG EXPERT ONE d.o.o., u vlasništvu je istog investitora LOG SYMPATIA HOLDING a.s., registriranog u Republici Češkoj. Prema podacima iz Registra stvarnih vlasnika, stvarni vlasnici društva su g. Branislav Haban iz Slovačke i gđa Ecaterina Onica iz Rumunjske.

Cijena je utvrđena temeljem dva procjembena elaborata izrađena po Veridon d.o.o., koji su potvrđeni mišljenjima Službe za tehničke poslove u Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. Napominjemo da je za jedan dio čestica procjena izvršena 2022.g., a ove godine aktualizirana, dok je za drugi dio procjena naručena po zaprimanju i obradi ovog zahtjeva, što je razlog da je vrijednost nekretnine utvrđena temeljem dva elaborata.

Nekretnina se nalazi u građevinskom području proizvodno-poslovne namjene, za koje je na snazi Urbanistički plan uređenja proizvodne zone Vukovinsko Polje („Službeni glasnik Grada Velike Gorice“, br.13/07.). U obuhvatu UPU-a veći je broj čestica u vlasništvu Reopubliek Hrvatske te je do sada, po ovom modelu s društvom Meridian 16 sklopljeno devet ugovora. Uz navedeno, treba napomenuti da se zona nalazi u neposrednoj blizini autoceste A11 Zagreb – Sisak i željezničke pruge Zagreb – Sisak, uz odličnu prometnu povezanost s Gradom Zagrebom.

Slijedom navedenoga predlaže se donošenje dostavljene odluke.