|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | |  |  |
| REPUBLIKA HRVATSKA  KARLOVAČKA ŽUPANIJA | |  |
|  | GRAD KARLOVAC |  |

GRADSKO VIJEĆE

KLASA:

URBROJ:

Karlovac,\_\_\_ ožujak 2023. godine

P R I J E D L O G

Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), članka 35. točki 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 2. stavka 4. Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture (NN 93/13, 114/13, 41/14, 57/18 i 138/21), članka 8. stavka 2. Zakona o poticanju razvoja malog gospodarstva (NN 29/02, 63/07, 53/12, 56/13 i 121/16) i čl. 34. i 97. Statuta Grada Karlovca (Glasnik Grada Karlovca br. 09/21 – potpuni tekst, 10/22), Gradsko vijeće Grada Karlovca na \_\_\_\_\_\_\_\_\_ sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023. godine donijelo je

ODLUKA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ODLUKE O UVJETIMA PRODAJE ZEMLJIŠTA U PODUZETNIČKOJ ZONI „GORNJE MEKUŠJE“

I

U Odluci o uvjetima prodaje zemljišta u Poduzetničkoj zoni „Gornje Mekušje“ (Glasnik Grada Karlovca 3/20 ) članak 13. mijenja se i glasi:

„Ako investitor, uslijed objektivnih okolnosti i ne svojom krivnjom, ne ispuni uvjete u rokovima navedenim u člancima 7. do 12. ove odluke, Grad Karlovac može, odlukom gradonačelnika, odobriti produženje roka za ispunjenje naprijed navedenih uvjeta i to najduže na rok od tri godine.“

II

Ova Odluka stupa na snagu osam dana od dana objave u „Glasniku Grada Karlovca“.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

Marin Svetić, dipl.ing. šumarstva

**DOSTAVITI:**

1. Ured gradonačelnika, ovdje
2. Upravni odjel za komunalno gospodarstvo, ovdje
3. Upravni odjel za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom, ovdje
4. Upravni odjel za proračun i financije, ovdje
5. Predsjednik Gradskog vijeća, ovdje
6. Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije, Miramarska cesta 22, Zagreb
7. Glasnik Grada Karlovca,
8. Dokumentacija
9. Zapisnik
10. Pismohrana

**Obrazloženje**

Gradsko vijeće Grada Karlovca je dana 14. veljače 2020. godine, na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), članka 35. točki 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 2. stavka 4. Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture (NN 93/13, 114/13, 41/14, 57/18 i 138/21), članka 8. stavka 2. Zakona o poticanju razvoja malog gospodarstva (NN 29/02, 63/07, 53/12, 56/13 i 121/16), donijelo Odluku o uvjetima prodaje zemljišta u Poduzetničkoj zoni „Gornje Mekušje“, objavljeno u Glasniku Grada Karlovca (GGK 3/2020), u daljnjem tekstu: Odluka.

Deset predmetnih nekretnina, koje se nalaze u obuhvatu Poduzetničke zone Gornje Mekušje u Karlovcu, kupljene su od strane sedam različitih investitora, a kako bi se doprinijelo ravnomjernom gospodarskom razvoju regije, privlačenjem investicija i stvaranjem mogućnosti za otvaranje novih radnih mjesta u gradu Karlovcu i Karlovačkoj županiji.

Člankom 13. Odluke o uvjetima prodaje zemljišta u Poduzetničkoj zoni „Gornje Mekušje“ (GGK 03/20), propisano je da ako investitor, uslijed objektivnih okolnosti i ne svojom krivnjom, ne ispuni uvjete u rokovima navedenim u člancima 7. do 12. iste Odluke, Grad Karlovac može, odlukom gradonačelnika, odobriti produženje roka za ispunjenje naprijed navedenih uvjeta i to najduže na rok od godinu dana, što je navedeno i u svim zaključenim Ugovorima o kupoprodaji nekretnina.

Predmetnim ugovorima kupci su se obvezali u roku do 01.07.2022. godine, izgraditi objekt na kupljenom zemljištu, ishoditi uporabnu dozvolu i staviti objekt u funkciju sukladno važećoj prostorno planskoj dokumentaciji, te do isteka navedenog roka prodavatelju dostaviti uporabnu dozvolu za izgrađeni objekt, dok su se neki od kupaca obvezali zaposliti određeni broj osoba sa prebivalištem na području grada Karlovca, zbog čega su ostvarili i povlaštene kupoprodajne cijene koje olakšice su realizirane kroz sustav potpora male vrijednosti utvrđenih Zakonom o državnim potporama (NN47/14) i temeljem Uredbe komisije (EU) broj 1407/2013.

Međutim, protekom vremena, uslijed objektivnih okolnosti izazvanih vanjskim čimbenicima na koje kupci nisu mogli utjecati, došlo je do situacije da isti nisu u mogućnosti ispuniti ugovorene rokove navedene u člancima 7. do 12. Odluke, niti uz produženje roka od godinu dana.

Naime, tvrtka Feal Hrvatska d.o.o., Rudeška cesta 3a, Zagreb, kao kupac tri nekretnine u Poduzetničkoj zoni „Gornje Mekušje“, obratila se Gradu Karlovcu podneskom od 01. veljače 2023. godine, za zamolbom za produljenje ugovorenih rokova, navodeći da je od trenutka potpisa Kupoprodajnog ugovora koji je zaključen dana 01. srpnja 2022. godine u jeku Covid pandemije, kada je kompletno svjetsko gospodarstvo počelo tonuti u recesiju, što je dovelo do provođenja kriznih mjera u svrhu održavanja poslovanja i očuvanja radnih mjesta. Međutim, nakon primopredaje nekretnine, tvrtka Feal Hrvatska d.o.o. je odmah krenula u izvedbu projekta, izvela potrebne geotehničke istražne radove, na zahtjev Ministarstva gospodarstva i održivog razvoja pristupila izradi Elaborata zaštite okoliša (u siječnju 2021. godine predano MINGOR-u na ocjenu o potrebi procjene utjecaja zaštite na okoliš), te u međuvremenu izvela hidrogeološke istražne radove, pribavila vodopravne uvjete za iste, pribavila potrebne dozvole od HEP-a, kao i sve ostale radnje koje su bili u mogućnosti izvesti. Tek nakon 7 mjeseci od postavljenog zahtjeva MINGOR-u od istoga zaprima Mišljenje da nije potrebno provoditi postupak procjene utjecaja na okoliš, nakon čega tvrtka intenzivira radove na projektu, ali kako se radi o tehnološki vrlo složenom objektu tek 05.12.2022. godine predaju zahtjev za izdavanje građevinske dozvole koja će se uskoro izdati te će po pravomoćnosti iste započeti sa radovima za koje je očekivani rok izgradnje oko 15 mjeseci. Sukladno svemu navedenom, tvrtka Feal Hrvatska d.o.o., a budući da ovisi o suglasnostima i dozvolama raznih državnih tijela na koje izdavanje ne može utjecati, planira ishoditi Uporabnu dozvolu i staviti objekt u funkciju do krajnjeg roka 01.02.2025. godine, te moli produljenje roka, a kako bi se otvorila nova radna mjesta, te direktno ili indirektno utjecalo na boljitak rada bravarskih tvrtki u gradu Karlovcu i okolici.

Zamolbama za produljenje ugovorenih rokova, podnescima od 07. veljače 2023. godine, obratili su se i ostali kupci sa gotovo istim problemima i to; tvrtka Ana-a trgovina d.o.o., Primorska 38, Karlovac, Hidris inženjering d.o.o., Bogoslava Šuleka 29, Karlovac, Valis d´fructus, Bratina 195C, Pisarovina i Redbloc see d.o.o., Krstinja 49, Vojnić. Većina investitora je ishodila građevinske dozvole, neki su u visokoj fazi izgradnje, ali zbog zimskog perioda u kojem je gradnja otežana, nedostatka i nedostupnosti građevinskog materijala (rokovi isporuke zbog trenutne situacije su višemjesečni), nedostatka i zauzetosti izvođača radova te složene procedure prikupljanja suglasnosti i ostale dokumentacije, nisu u mogućnosti garantirati ugovoreni rok.

Na temelju svega navedenog te uslijed objektivnih okolnosti izazvanih vanjskim čimbenicima na koje kupac ne može utjecati te visok stupanj provedenih aktivnosti u zoni, a budući je intencija donošenja ove odluke od strane Grada Karlovca bila poticanje zapošljavanja napose nezaposlenih osoba s prebivalištem na području grada Karlovca, predlaže se Gradskom vijeću Grada Karlovca donošenje Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o uvjetima prodaje zemljišta u Poduzetničkoj zoni „Gornje Mekušje“ (Glasnik Grada Karlovca 3/20) u predloženom tekstu.

Pripremio:

Upravni odjel za gospodarstvo,

poljoprivredu i turizam

Pročelnica

Daniela Peris, struč.spec.oec.