

OBRAZLOŽENJE

Prijedloga Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Kršan na području Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva

I. PRAVNI TEMELJ

Pravni temelj za donošenje ove odluke predstavljaju odredbe članka 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 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, 94/17) te članka 19. Statuta Općine Kršan („Službeno glasilo Općine Kršan“ broj: 6/09, 5/13, 2/18, 5/20, 2/21).

II. OCJENA STANJA, OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ODLUKOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ODLUKE PROISTEĆI

Jedan od ključnih razvojnih strateških ciljeva Općine Kršan je stavljanje u funkciju „Proizvodno-poslovne zone Kršan“, što je definirano važećom razvojnom strategijom Općine Kršan (Strateški cilj 1 Razvoj konkurentnog i održivog gospodarstva; Prioritet 1.1. Razvoj konkurentnog poduzetničkog okruženja; Mjera 1.1.1. Izgradnja i održavanje infrastrukture u poduzetničkim zonama)¹. Infrastrukturnim opremanjem proizvodno-poslovne zone stvaraju se osnovni uvjeti za:

- 🌐 nove investicije u lokalnom gospodarstvu,
- 🌐 povećanje broja poduzetnika koji posluju na području općine,
- 🌐 otvaranje novih radnih mjesta,
- 🌐 smanjenje nezaposlenosti i povećanje zaposlenosti,
- 🌐 povećanje fiskalnog kapaciteta proračuna Općine Kršan,
- 🌐 diverzifikaciju lokalnog gospodarstva,
- 🌐 smanjenje depopulacije ovog ruralnog područja,
- 🌐 poboljšanje kvalitete života i dr.

Navedeni očekivani rezultati stavljanja u funkciju „Proizvodno-poslovne zone Kršan“ omogućuju ostvarenje razvojnih ciljeva Općine Kršan i višestruke benefite za lokalno gospodarstvo i stanovništvo. Osnovu jačanja poduzetničkog okruženja predstavlja postojanje kvalitetne i moderne infrastrukture koja omogućuje rad različitih gospodarskih djelatnosti kao što su poduzetničke zone i poduzetničke potporne institucije.

Namjena, način korištenja i uređenja površina definirani su Prostornim planom uređenja Općine Kršan i UPU Radna zona Kršan, Općina Kršan.

Prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, područje „Proizvodno-poslovne zone Kršan“ je područje gospodarske namjene – proizvodne namjene - pretežito zanatske (I2), a namjenjuje se izgradnji i uređenju građevina i površina za proizvodnu – pretežito zanatsku, poslovnu, uslužnu, trgovačku i drugu poslovnu djelatnost, zatim ureda, skladišta te obrtničkih zona i građevina; kao i gradnji i uređenju javnih i zelenih površina, cesta, parkirališta, te objekata i uređaja komunalne infrastrukture. Unutar poslovne zonu u manjem opsegu moguće je planirati i druge prateće programe u funkciji osnovne namjene, a sve pod uvjetom da se ne remeti javni red i mir i ne ugrožava zdravlje ljudi i narušava okoliš.

Područje proizvodno poslovne zone nalazi se u IV. vodozaštitnoj zoni sukladno Odluci o zonama sanitarne zaštite vode za piće u Istarskoj županiji (SNIŽ 12/05).

Lokacija „Proizvodno-poslovne zona Kršan“ nalazi se na području statističkog naselja Kršan i prostire se na cca 10,80 ha. Općina Kršan je pripremila svu potrebnu projektno-tehničku dokumentaciju i ishodovala građevinsku dozvolu, osigurala financijska sredstva, provela postupke javne nabave i odabir izvršitelja.

Završetkom radova u „Proizvodno-poslovnoj zoni Kršan“ poduzetnicima će biti na raspolaganju zemljišta opremljena sljedećom infrastrukturom:

- 🌐 prometnom infrastrukturom,

- 🌐 vodoopskrba i odvodnja,
- 🌐 elektroenergetskom infrastrukturuom,
- 🌐 telekomunikacijskom infrastrukturuom.

Dakle, infrastrukturuom koja je potrebna suvremenim poduzetnicima za obavljanje gotovo svih vrsta djelatnosti. U „Proizvodno-poslovnoj zoni Kršan“ dozvoljena je gradnja i obavljanje sljedećih djelatnosti:

Proizvodne – pretežito zanatske namjene:

- 🌐 proizvodni i obrtnički pogoni
- 🌐 zanatski pogoni koji ne onečišćuju okoliš
- 🌐 građevine za malo poduzetništvo
- 🌐 skladišni prostori
- 🌐 radne, upravne, uredske i trgovačke građevine

Poslovna namjena – pretežito trgovaca:

- 🌐 trgovina na malo i veliko
- 🌐 skladišta
- 🌐 posredovanje u trgovini, te prodajni sadržaji.

Prema UPU „Proizvodno-poslovne zone Kršan“ oblik i veličina građevne čestice na kojoj se gradi građevina proizvodne namjene mora omogućiti smještaj svih sadržaja vezanih uz tehničke karakteristike ili tehnološki proces (građevinu osnovne namjene, sve pomoćne građevine u njoj funkciji, internu prometnicu, parkirališni prostor, manipulativni prostor, komunalno-tehničku infrastrukturu i sl.), dok je najmanja dozvoljena površina građevne čestice 900 m², a najveća dozvoljena površina građevne čestice je 30.000 m².

Nekretninama se raspolaže kao posebnim mjernim točkama određenim i omeđenim površinskim prostorom određene zemljišne čestice i/ili zemljišnih čestica utvrđenim sukladno Urbanističkom planu uređenju Radne zone Kršan – Istok („Službeno glasilo Općine Kršan“ broj: 06/11), ukoliko već nije formirana posebna zemljišna čestica koja odgovara građevnoj čestici

Obzirom na završetak infrastrukturnog opremanja „Proizvodno-poslovne zone Kršan“, proizlazi potreba izrade nacрта odluke kojom odlukom se pristupilo određivanju modela raspolaganja nekretninama koje se nalaze na području zone obuhvata Proizvodno – poslovne zone Kršan, te je kao prioritetni model raspolaganja zemljištem odabran model prodaje zemljišta sukladno čemu se predloženom odlukom uređuju uvjeti, način i postupak raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine u tu svrhu, pored primjene Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Kršan („Službeno glasilo Općine Kršan“ broj:07/09, 08/14, 14/16, 10/17).

Tako se uz primjenu Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Kršan, predloženom odlukom zasebno uređuje način raspolaganja imovinom, utvrđivanje početne natječajne cijene, kriterij za odabir najpovoljnije ponude, sadržaj natječaja i visina jamčevine, sadržaj ponude i prilozi uz ponudu, opis nekretnine, te plaćanje kupoprodajne cijene. Ovim nacrtom prijedloga odluke osigurava se definiranje uvjeta i procedure postupanja u slučaju raspolaganja zemljištem prodajom koji se nalazi u obuhvatu poduzetničke zone, kao i ispunjenje ugovora o kupoprodaji u kojemu se utvrđuje rok za privođenje namjeni kupljene nekretnine, uz mogućnost produženja iznimno u slučajevima opravdanih okolnostima. Ujedno predloženom odlukom propisuju se odredbe ugovora koje služe svrsi kako bi se osiguralo privođenje namjeni koje je u javnom i gospodarskom interesu i koje ima za cilj poduzetničko okruženje u Općini Kršan.

Dana 28. rujna 2023. godine Općinsko vijeće Općine Kršan usvojilo je Odluku o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Kršan na području Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva („Službeno glasilo Općine Kršan“ br.13/23) i kojom odlukom su bili utvrđeni svi elementi raspolaganja nekretninama na području Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva. Nastavno na usvojenu Odluku, kroz određeno vrijeme ukazala se potreba za redefiniranjem određenih uvjeta propisanih odlukom, a sve u cilju svrhovitog i učinkovitog upravljanja i raspolaganja nekretninama u obuhvatu poduzetničke zone, uz primjenu poticajnih mjera propisanih Programom Poticajnih mjera „Proizvodno poslovne zone Kršan Istok sa Centrom Agropoduzetništva kako bi se privuklo poslovne subjekte za rad različitih gospodarskih djelatnosti u poduzetničkoj zoni čime bi se ostvarili očekivani rezultati stavljanja u funkciju „Proizvodno poslovne zone Kršan“ kao jedan od razvojnih

ciljeva Općine Kršan u skladu s ciljem ostvarenja višestrukih benefita za lokalno gospodarstvo i stanovništvo. Usljed promjene naprijed navedenih okolnosti, ocijenilo se oportunim i svrsishodnim na cjeloviti način pristupiti izmjenama Odluke, iz kojeg razloga se predlaže stavljanje izvan snage postojeće Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Kršan na području Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva i donošenju predložene Odluke.

III. SAVJETOVANJE S JAVNOŠĆU

Na temelju članka 11. Zakona o pravu na pristup informacijama ("Narodne novine" br. 25/13, 85/15 i 69/22), za Nacrt Prijedloga Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Kršan na području Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva provesti će se postupak savjetovanja s javnošću objavom Nacrta Prijedloga predmetnog dokumenta na web stranici Općine Kršan (www.krsan.hr) u trajanju od 15 dana.

Glavna svrha savjetovanja jest prikupljanje informacija o interesima, stavovima, prijedlozima i interesima javnosti u vezi aktivacijom poduzetničke zone, a obzirom da se radi o odluci kojom se bitno ne mijenja odluka za koju je već provedeno savjetovanje s zainteresiranom javnošću i koja je usvojena na Općinskom vijeću, te uz suglasnost općinskog vijeća Općine Kršan, određeno je savjetovanje u trajanju kraćem od 30 dana.

Po isteku roka za dostavu mišljenja i prijedloga Općina Kršan će izraditi i objaviti na svojoj internetskoj stranici izvješće o savjetovanju s javnošću koje će dostaviti Općinskom vijeću.

IV. TEKST PRIJEDLOGA AKTA

Prijedloga Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Kršan na području Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva priložen je u prilogu.

V. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.