

PRAVILNIK

O POSTUPANJU U VUKOVARSKOJ GOSPODARSKOJ ZONI

Članak 1.

Ovim Pravilnikom o postupanju u gospodarskoj zoni, u daljnjem tekstu Pravilnik, Vukovarska gospodarska zona d.o.o. iz Vukovara, u daljnjem tekstu VGZ, uređuje odnose između pravnih i fizičkih osoba u odnosu na postupanje VGZ u svezi s njegovom cjelokupnom imovinom:

„Temeljem uredbe Komisije (EU) br.1407/2013 od 18.prosinca 2013. o primjeni članaka 107 i 108 Ugovora o funkcioniranju EU na de minimis potpore, maksimalan iznos svih potpora male vrijednosti, koji jednom poduzetniku mogu biti dodijeljene tijekom razdoblja od tri fiskalne godine ne smije biti veći od 200.000 Eura, odnosno za poduzetnika koji se bavi cestovnim prijevozom tereta za najamninu ili naknadu, ista ne smije biti veća od 100.000 Eura uključujući potporu za kupnju zemljišta po povlaštenoj cijeni“.

Postupanje imovinom podrazumijeva ustanovljenje prava korištenja, zakupa, osnivanja prava građenja, prodaje i drugih oblika raspolaganja nekretninama u skladu s pozitivnim zakonskim propisima RH.

Članak 2.

Korištenje i zakup imovine VGZ-a dogovara se sukladno Zakonu o obveznim odnosima i Zakonu o zakupu poslovnih prostora i ostalih obveznih Zakona, pravilnika, i podzakonskih akata koji su obvezni u primjeni i postupanju u svezi s ovim Pravilnikom.

Članak 3.

Prodaja nekretnine uređuje se i dogovara u skladu:

- S odredbama osnovnih Zakona i to Zakona o obveznim odnosima i Zakona o javnoj nabavi, te drugih propisa u odnosu na vlasničko – pravnu osobnost VGZ
- S odredbama ovog Pravilnika

Predmet prodaje je građevinsko zemljište i objekti na području VGZ, a radi izgradnje proizvodnih, logističko – distributivnih centara i uslužno – servisnih poslovnih objekata suglasno određenjima generalnog urbanističkog plana grada Vukovara.

Predmet osnivanja prava građenja je građevinsko zemljište na području VGZ, a radi izgradnje proizvodnih poslovnih objekata suglasno određenjima generalnog urbanističkog plana grada Vukovara.

VGZ određuje da sudionici u natjecanju za kupovinu građevinskog zemljišta i objekata i osnivanja prava građenja temeljem ovog Pravilnika imaju pravo na povlastice u svezi s predmetnom nekretninom prema kriteriju mjere 1. Članka 8. Ovog Pravilnika.

Iznimno, prilikom iskazivanja interesa poslovnog subjekta za kupnjom zemljišne čestice bez korištenja povlastice, odn. subvencionirane cijene, s istim će Vukovarska gospodarska zona d.o.o. sklopiti kupoprodajni Ugovor po tržišnoj/procijenjenoj vrijednosti nekretnine

Članak 4.

U slučaju prodaje građevinskih zemljišta i već izgrađenog/izgrađenih i u funkciji poslovnih objekata na istim, sudionici u Natječaju natječu se na način ponude najvećeg iznosa za predmetnu nekretninu pri čemu početna cijena ne može biti manja od 50% procijenjene objedinjene tržišne vrijednosti zemljišta i pripadajućih objekata od strane sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Iznos povlastice čini razlika između tržišne cijene i postignute cijene na Javnom Natječaju.

Prilikom prodaje građevinskih zemljišta i već izgrađenog/izgrađenih i u funkciji poslovnih objekata na istim, uz prijenos prava vlasništva, u zemljišnim knjigama će se istodobno evidentirati upis zabrane otuđenja nekretnina koja je predmet stjecanja za vrijeme od 5 (pet) godina od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji, kao i uknjižba založnog prava (hipoteke) na nekretninama u visini iznosa povlastice koja čini razliku između tržišne i postignute cijene, za vrijeme od 5 (pet) godina od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji, u korist Vukovarske gospodarske zone d.o.o. Istekom roka od 5 godina od sklapanja Ugovora o kupoprodaji, Vukovarska gospodarska zona d.o.o. će izdati kupcu tabularnu ispravu podobnu za brisanje zabrane otuđenja i tabularnu ispravu za brisanje prava zalogu na nekretninama koje su predmet stjecanja.

Prodaja građevinskih zemljišta i već izgrađenog/izgrađenih i u funkciji poslovnih objekata na istim, provesti će se uz uvjet upisa prava prvokupa nekretnina u korist društva Vukovarska gospodarska zona d.o.o.

Kriteriji za ostvarivanje povlastice jeste obveza zapošljavanja 1 (jednog) zaposlenog radnika na 1.000 m² zemljišta za novoosnovane tvrtke, odnosno povećanje zapošljavanja radnika za 1 (jedan) na svakih 1.000 m² za postojeće poslovne subjekte, sve u 4. i 5. godini od dana potpisivanja Ugovora o kupoprodaji.

Najmanje 80% novozaposlenih radnika mora biti s prebivalištem na području grada Vukovara.

Iznimno, u slučaju preuzimanja svih zaposlenika prethodnog poslovnog subjekta, ako je isti bio u bilo kojem obliku ugovorne obveze s VGZ-om, ukupan broj zaposlenih djelatnika u 4. i

5. godini mora biti istovjetan ili veći od broja zaposlenika na dan potpisivanja kupoprodajnog Ugovora/Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa, poštujući uvijete iz prethodna dva stavka.

Cijena 1m² zemljišta iz članka 4. ovog Pravilnika, u odnosu na cjelokupan iznos, istovjetna je cijeni određenoj u Mjeri 1 - A.1., članka 8. ovog Pravilnika.

Povlastica se izražava u postotku i vrijednosno u Eur.

Članak 5.

Prodaja nekretnina – građevinskog zemljišta i objekata i osnivanja prava građenja na zemljištu u VGZ-u, ima se provesti i objaviti putem Otvorenog poziva/Javnog Natječaja.

Članak 6.

Sadržaj Otvorenog poziva/Javnog Natječaja podrazumijeva:

- Naznaku predmeta prodaje i njegove svrhe
- Obveze natjecatelja (trgovačka društva, obrti, slobodna zanimanja i sl. odnosno dokumentacija koju je potrebno priložiti)
- Naznaku da podnošenje ponude ima značaj prihvatanja svih uvjeta natječaja i ukupne natječajne dokumentacije, kao i svih posljedica koji iz toga proizlaze
- Naznaka o iznosu jamčevine
- Naznaka o vrsti i pravnoj osobnosti sudionika u natjecanju
- Naznaku o početnoj cijeni nekretnina u valuti koju odredi VGZ
- Naznaku da se Otvoreni poziv/Javni Natječaj objavljuje na web stranici VGZ-a i web stranici Grada Vukovara i/ili u Vukovarskim novinama
- Naznaku o vremenu trajanja Otvorenog poziva/Javnog Natječaja
- Naznaku o načinu i uvjetima podnošenja ponude natjecatelja
- Naznaku o postupku rješavanja i primjeni ponuda natjecatelja od strane VGZ-a
- Naznaku o načinu i uvjetima preuzimanja natječajne dokumentacije
- Naznaku o načinu i postupku ocjenjivanja natjecatelja pri odabiru najprihvatljivije ponude
- Naznaku o snošenju troškova postupka, pristojbi, poreza i sl.
- Naznaku o pridržavanju prava VGZ za poništenje Otvorenog poziva/Javnog Natječaja, odbijanja svih ponuda, pribavljanja dodatnih pojašnjenja, odnosno dopunu valjane ponude, sve to bez ikakvih obveza ili odgovornosti za štetu prema ponuditeljima
- Naznaku o ostalim uvjetima s pozivom na određene akte grada Vukovara i VGZ i ostalih akata i podnesaka koji se odnose ili su u vezi s prodajom nekretnina označenih Otvorenim pozivom/Javnim Natječajem

Primjer teksta Otvorenog poziva za prodaju građevinskog zemljišta u VGZ nalazi se u privitku ovog Pravilnika, kao prilog i ne čini njegov sastavni dio (Prilog 1.)

Članak 7.

VGZ će ponuditeljima dati:

- Upute za izradu ponude
- Tablicu kriterija odabira (ako je primjenjiva za pojedini Otvoreni poziv/Javni Natječaj)
- Opće i posebne uvjete koje se nalaze u prilogu ovog Pravilnika i ne čini njegov sastavni dio (Prilog 2.)

Članak 8.

Kupac nekretnina ima mogućnost dobivanja olakšica i poticaja VGZ, Grada Vukovara, i temeljem Zakona.

Kriteriji dobivanja olakšica i poticaja koje pojedini poduzetnici mogu koristiti regulirani su kako slijedi:

1. Mjera 1 podrazumijeva:

A) KUPNJA ZEMLJIŠTA UZ POVLAŠTENE CIJENE

A.1. Kupnja zemljišta uz povlaštene cijene zemljišta po m² za male investicije u proizvodnim i uslužnim djelatnostima.

CIJENA 1 M² ZEMLJIŠTA

Proizvodne djelatnosti **5,00 EUR**

Uslužne djelatnosti **8,00 EUR**

KRITERIJI ZA OSTVARIVANJE POTICAJA

Obveza zapošljavanja 1 nezaposlenog radnika na 1000 m² zemljišta.

Kriterij za ispunjenje uvjeta za postojeće tvrtke :da je započeto sa radom u roku od 2 godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora i povećan broj zaposlenih za 1 novozaposlenog radnika na 1000 m² zemljišta u 4 i 5 godini od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora.

Kriterij za ispunjenje uvjeta za novo osnovane tvrtke: da je započeto sa radom u roku od 2 godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora i da je prosječan broj zaposlenih radnika u 4 i 5 godini od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora najmanje 1 na 1000 m² zemljišta.

Najmanje 80% novozaposlenih radnika mora biti sa prebivalištem na području Grada Vukovara.

Iznos povlastice čini razlika tržišne cijene zemljišta i povlaštene cijene zemljišta od 5,00 EUR za proizvodne djelatnosti i 8,00 EUR za uslužne djelatnosti. Povlastica se izražava u postotku i vrijednosno u EUR.

U slučaju da se na zemljištu koje je predmet kupoprodaje nalazi objekt, povlastica se obračunava na ukupnu tržišnu vrijednost nekretnine (tržišna vrijednost zemljišta + tržišna vrijednost objekta) u istom postotku kao što je povlastica za samo zemljište.

A.2. Kupnja zemljišta uz povlaštene cijene zemljišta po m² za srednje investicije u proizvodnim djelatnostima

CIJENA 1 M² ZEMLJIŠTA: 3,00 EUR

KRITERIJI ZA OSTVARIVANJE POTICAJA:

Investicija veća od 3,0 milijuna eura i najmanje 25 novozaposlenih.

Kriterij za ispunjenje uvjeta za postojeće tvrtke iz prethodnog stavka je da je izvršeno ulaganje preko 3,0 milijuna eura i započeto sa radom u roku od 2 godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora i povećan broj zaposlenih za najmanje 25 novozaposlenih radnika u 4 i 5 godini od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora.

Kriterij za ispunjenje uvjeta za novo osnovane tvrtke je da je izvršeno ulaganje preko 3,0 milijuna eura i započeto sa radom u roku od 2 godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora i zaposleno najmanje 25 radnika u 4 i 5 godini od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora.

Najmanje 80% novozaposlenih radnika mora biti sa prebivalištem na području Grada Vukovara.

Iznos povlastice čini razlika tržišne cijene zemljišta i povlaštene cijene zemljišta od 3,00 EUR za proizvodne djelatnosti. Povlastica se izražava u postotku i vrijednosno u EUR.

U slučaju da se na zemljištu koje je predmet kupoprodaje nalazi objekt, povlastica se obračunava na ukupnu tržišnu vrijednost nekretnine (tržišna vrijednost zemljišta + tržišna vrijednost objekta) u istom postotku kao što je povlastica za samo zemljište.

A.3. Kupnja zemljišta uz povlaštene cijene zemljišta po m² za velike investicije u proizvodnim djelatnostima

CIJENA 1 M² ZEMLJIŠTA: 1,00 EUR

KRITERIJI ZA OSTVARIVANJE POTICAJA:

Investicija veća od 5,0 milijuna eura i najmanje 50 novozaposlenih.

Kriterij za ispunjenje uvjeta za postojeće tvrtke iz prethodnog stavka je da je izvršeno ulaganje preko 5,0 milijuna eura i započeto sa radom u roku od 2 godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora i povećan broj zaposlenih za najmanje 50 novozaposlenih radnika u 4 i 5 godini od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora .

Kriterij za ispunjenje uvjeta za novo osnovane tvrtke je da je izvršeno ulaganje preko 5,0 milijuna eura i započeto sa radom u roku od 2 godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora i zaposleno najmanje 50 radnika u 4 i 5 godini od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora .

Najmanje 80% novozaposlenih radnika mora biti sa prebivalištem na području Grada Vukovara.

Iznos povlastice čini razlika tržišne cijene zemljišta i povlaštene cijene zemljišta od 1,00 EUR za proizvodne djelatnosti .Povlastica se izražava u postotku i vrijednosno u EUR.

U slučaju da se na zemljištu koje je predmet kupoprodaje nalazi objekt, povlastica se obračunava na ukupnu tržišnu vrijednost nekretnine (tržišna vrijednost zemljišta + tržišna vrijednost objekta)u istom postotku kao što je povlastica za samo zemljište.

B) OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA ZA PROIZVODNE DJELATNOSTI

B.1. Osnivanje prava građenja za male investicije na rok od 30 godina.

CIJENA NAKNADE ZA PRAVO GRAĐENJA: 1,00 kn za 1m² zemljišta mjesečno

Kriterij za ispunjenje uvjeta je da je izvršeno ulaganje i započeto sa radom u roku od 2 godine od dana sklapanja ugovora o pravu građenja i u roku od godinu dana od dana početka obavljanja djelatnosti otvoreno najmanje 1 novo radno mjesto na 1000 m² zemljišta.

Najmanje 80% novozaposlenih radnika mora biti sa prebivalištem na području Grada Vukovara.

B.2. Osnivanje prava građenja za srednje investicije na rok od 30 godina.

CIJENA NAKNADE ZA PRAVO GRAĐENJA: 0,40 kn za 1m² zemljišta mjesečno

Investicija veća od 3,0 milijuna eura i najmanje 25 novozaposlenih.

Kriterij za ispunjenje uvjeta je da je izvršeno ulaganje preko 3,0 milijuna eura i započeto sa radom u roku od 2 godine od dana sklapanja ugovora o pravu građenja i u roku od godinu dana od dana početka obavljanja djelatnosti otvoreno najmanje 25 novih radnih mjesta.

Najmanje 80% novozaposlenih radnika mora biti sa prebivalištem na području Grada Vukovara.

B.3. Osnivanje prava građenja za velike investicije na rok od 30 godina.

CIJENA NAKNADE ZA PRAVO GRAĐENJA: 0,20 kn za 1m² zemljišta mjesečno

Investicija veća od 5,0 milijuna eura i najmanje 50 novozaposlenih.

Kriterij za ispunjenje uvjeta je da je izvršeno ulaganje preko 5,0 milijuna eura i započeto sa radom u roku od 2 godine od dana sklapanja ugovora o pravu građenja i u roku od godinu dana od dana početka obavljanja djelatnosti otvoreno najmanje 50 novih radnih mjesta.

Najmanje 80% novozaposlenih radnika mora biti sa prebivalištem na području Grada Vukovara.

C) OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA ZA INVESTICIJE JEDINICE LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE UPRAVE I RH

Osnivanje prava građenja za investicije za jedinice lokalne i područne(regionalne)samouprave i RH radi poticanja razvoja gospodarstva na rok od 30 godina po cijeni naknade za pravo građenja u iznosu od 0,20 kn + PDV za 1m² zemljišta mjesečno.

Pravo građenja osnovat će se neposrednom pogodbom , bez provođenja javnog natječaja

Nakon isteka roka od 30 godina od dana zaključenja ugovora o pravu građenja pod točkama B i C, nositelj prava građenja ako ispuni sve ugovorne obveze,stječe pravo vlasništva nad zemljištem na kojem je bilo osnovano pravo građenja.

2. Mjera 2 podrazumijeva:

- oslobađanje od plaćanja komunalnog doprinosa za proizvodne djelatnosti,

3.Mjera 3 podrazumijeva:

- plaćanje komunalne naknade na način : od dobivanja uporabne dozvole u prvoj godini oslobođenje 100%, u drugoj godini oslobođenje 50% i u trećoj godini oslobođenje u iznosu od 25%,
- niska cijena komunalne naknade

4. Mjera 4 podrazumijeva:

Pogodnosti koje poduzetnici mogu koristiti na području Grada Vukovara na temelju Zakona su slijedeće:

- povrat 50% uplaćenih doprinosa za mirovinsko i zdravstveno osiguranje djelatnika

- mogućnost oslobađanja od plaćanja poreza na dobit (de minimis potpore)
- mogućnost sufinanciranja gospodarskih projekata putem Natječaja od strane Fonda za obnovu i razvoj Grada Vukovara, i Grada Vukovara

5. Mjera 5 podrazumijeva:

Logistička potpora stručnih službi Grada Vukovara u realizaciji projekata investitora

Članak 9.

Pravilnik o postupanju u VGZ mijenja se i dopunjuje njegovim pisanim dodacima – aneksima.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja.

Ur.br.:01/4/2019

U Vukovaru, 01.travnja 2019.godine

Vukovarska gospodarska zona d.o.o.

direktor

Davor Foriš, dipl.ing.

VUKOVARSKA GOSPODARSKA ZONA
d.o.o.

Vukovar, Gospodarska zona 15
OIB: 37862172935

