

Na temelju odredbi članka 17. Izjave o osnivanju društva Vukovarska gospodarska zona d.o.o. (u daljnjem tekstu: Društvo), u pročišćenom tekstu nakon svih provedenih izmjena, direktor Društva donosi

PRAVILNIK O POSTUPANJU U VUKOVARSKOJ GOSPODARSKOJ ZONI

UVODNE ODREDBE

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 uvjete i postupak raspolaganja sa zemljištem, poslovnim objektima i drugom imovinom u vlasništvu VGZ-a.

Temeljem Uredbe Komisije (EU) br. 2023/2831 od 13. prosinca 2023. o primjeni članaka 107. i 108. Ugovora o funkcioniranju Europske unije na de minimis potpore, prema kojoj maksimalan iznos svih potpora male vrijednosti, koje jednom poduzetniku mogu biti dodijeljene tijekom razdoblja od tri fiskalne godine ne smije biti veći od 300.000,00 EUR.

Raspolaganje s imovinom podrazumijeva ustanovljenje prava korištenja, zakupa, osnivanja prava građenja, prodaje i drugih oblika raspolaganja nekretninama u skladu s pozitivnim zakonskim propisima Republike Hrvatske i aktima VGZ-a.

UVJETI RASPOLAGANJA ZEMLJIŠTEM

Članak 2.

Raspolaganje, prodaja i zakup imovine u vlasništvu Vukovarske gospodarske zone ugovara se sukladno važećim odredbama Zakona o obveznim odnosima, Zakona o zakupu poslovnih prostora, te u skladu sa ostalim važećim aktima Vukovarske gospodarske zone i pozitivnoj zakonskoj regulativi.

Članak 3.

Predmet prodaje i zakupa su građevinsko zemljište i drugi poslovni objekti na području VGZ - a, a u svrhu 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, a radi izgradnje proizvodnih poslovnih objekata sukladno prostorno planskoj dokumentaciji Generalnog urbanističkog plana grada Vukovara. („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara broj 5/07, 4/12, 11/15, 12/18, 1/19 – pročišćeni tekst).

Prilikom iskazivanja interesa poslovnog subjekta-investitora za kupnjom zemljišne čestice bez korištenja povlastice, odnosno, subvencionirane cijene, s istim Vukovarska gospodarska zona d.o.o. može sklopiti kupoprodajni Ugovor sukladno tržišnoj vrijednosti nekretnine ili većoj koju odredi i to nakon provedenog Javnog natječaja za prodaju nekretnina, pod uvjetom da u roku od tri (3) godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora završi objekt te isti stavi u funkciju

(što podrazumijeva ishodenje uporabne dozvole i početak poslovanja u tom objektu u roku od tri (3) godine od dana sklapanja ugovora).

Članak 4.

U slučaju prodaje građevinskog zemljišta i već izgrađenog/izgrađenih i u funkciji poslovnih objekata na istim, sudionici u Javnom natječaju/Otvorenom pozivu (u daljnjem tekstu: natječaj) natječu se na način da ponude najveći iznos za predmetnu nekretninu pri čemu početna cijena ne može biti manja od tržišne vrijednosti zemljišta i pripadajućih objekata procijenjenih od strane sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina. Iznos povlastice čini razlika između tržišne cijene i postignute cijene na 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 i opterećenja nekretnine 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, zakonskih zateznih kamata te troškova drugih troškova (sudski troškovi, troškovi javnog bilježnika, pristojbe i drugo) sve u korist Vukovarske gospodarske zone d.o.o. Istekom roka od 5 (pet) godina od sklapanja Ugovora o kupoprodaji, Vukovarska 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 i to pod uvjetom da je kupac ispunio sve ugovorom preuzete obveze.

VGZ može kupcu izdati suglasnost za brisanje upisane zabrane otuđenja i opterećenja i prije proteka roka od 5 (pet) godina od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji, ukoliko bi to bilo potrebno za realizaciju poslovnog plana kupca (uvjet za ishodenje kredita kod HBOR-a ili neke druge poslovne banke ili drugi opravdani razlog) zbog kojeg je kupio predmetnu nekretninu s tim da VGZ tada od kupca može zahtijevati neko drugo sredstvo osiguranja po svom izboru, a kako bi se osiguralo ispunjenje ugovornih obveza.

U slučaju da postojeći investitor koji je sa VGZ-om zaključio Predugovor ili Ugovor o kupoprodaji nekretnina, Ugovor o zakupu ili Ugovor o pravu građenja iskaže namjeru da sva svoja prava i obveze temeljem zaključenih pravnih poslova prenese na novog investitora ili zakupnika, tada VGZ u svakom pojedinom slučaju, a nakon analize i procjene opravdanosti zaključenja takvog pravnog posla, može dati suglasnost za sklapanje istog ili odbiti takav zahtjev ukoliko isti nije u interesu VGZ-a.

U slučaju preuzimanja svih prava i obveza od prethodnog investitora novi investitor preuzima sve obveze temeljem ranije zaključenih pravnih poslova između VGZ-a i ranijeg investitora, a posebno obvezu povećanja broja zaposlenika u 4. i 5. godini od dana sklapanja ugovora, realizaciju poslovne investicije prethodnog investitora i mora zadržati istovjetan ili veći od broja zaposlenika na dan potpisivanja kupoprodajnog Ugovora/Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa, poštujući uvjete iz prethodna dva stavka.

PROVEDBA NATJEČAJA

Članak 5.

Prodaja nekretnina – građevinskog zemljišta, poslovnih objekata te osnivanje prava građenja na zemljištu u Vukovarskoj gospodarskoj zoni provodi se putem Otvorenog poziva/Javnog Natječaja, u daljnjem tekstu natječaj.

Javni natječaj za prodaju nekretnina poslovnih objekata, te osnivanje prava građenja na zemljištu u Vukovarskoj gospodarskoj zoni raspisuje ovlaštena osoba VGZ-a.

Postupak natječaja, pod uvjetima i postupku utvrđenim ovim Pravilnikom provodi Povjerenstvo za otvaranje ponuda koje osniva posebnom odlukom direktor Vukovarske gospodarske zone d.o.o.

Javni natječaj ili obavijest o raspisivanju javnog natječaja objavljuje se u Vukovarskim novinama i na službenim web stranicama Grada Vukovara te po potrebi i u drugim javnim glasilima prema procjeni ovlaštene osobe VGZ-a.

Članak 6.

Sadržaj Otvorenog poziva/Javnog natječaja sadrži:

- oznaku predmeta prodaje i njegove svrhe;
- Obveze natjecatelja (trgovačka društva, obrti, slobodna zanimanja i sl.) odnosno popis dokumentacije koju je potrebno priložiti;
- upozorenje da podnošenje ponude ima značaj prihvatanja svih uvjeta natječaja i ukupne natječajne dokumentacije, kao i svih posljedica koje iz toga proizlaze;
- iznos jamčevine;
- podatke o vrsti i pravnoj osobnosti sudionika u natjecanju;
- visinu početne cijene nekretnine koja je predmet prodaje ili zakupa a koju odredi VGZ;
- podatak da se Otvoreni poziv/Javni natječaj objavljuje na stranici VGZ-a i web stranici Grada Vukovara i/ili u Vukovarskim novinama;
- vrijeme trajanja Otvorenog poziva/Javnog natječaja;
- način i uvjete podnošenja ponude natjecatelja;
- postupak rješavanja ponuda natjecatelja od strane VGZ-a;
- podatak o načinu i uvjetima preuzimanja natječajne dokumentacije;
- podatak o načinu i postupku ocjenjivanja natjecatelja pri odabiru najprihvatljivije ponude;
- podatke o snošenju troškova postupka, pristojbi, poreza i sl.;
- podatak o pridržavanju prava VGZ-a za poništenje Otvorenog poziva/Javnog natječaja, odbijanja svih ponuda, pribavljanja dodatnih pojašnjenja, odnosno, dopunu valjane ponude, sve to bez ikakvih obveza ili odgovornosti na štetu prema ponuditeljima;
- podatke o ostalim uvjetima s pozivom na određene akte Grada Vukovara i VGZ-a i ostalih akata i podnesaka koji se odnose ili su u vezi s prodajom nekretnina označenih Otvorenim pozivom/Javnim natječajem.

Članak 7.

Sastavni dio ovog Pravilnika su upute za izradu ponude, tablica kriterija odabira i opći i posebni uvjeti otvorenog poziva Vukovarske gospodarske zone.

POVLASTICE I POTICAJI

Članak 8.

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

Kriterij za ostvarivanje povlastice jest 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 sa prebivalištem na području Vukovarsko – srijemske županije i/ili Osječko – baranjske županije.

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 uvjete iz prethodna dva stavka. Cijena 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 vrijednosti u EUR.

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 za male investicije u proizvodnim i uslužnim djelatnostima:

CIJENA ZEMLJIŠTA

Proizvodne djelatnosti – umanjenje kupoprodajne cijene 80%

Uslužne djelatnosti – umanjenje kupoprodajne cijene 60%

KRITERIJI ZA OSTVARIVANJE POTICAJA

Obveza zapošljavanja 1 nezaposlenog radnika na 1000 m2 zemljišta.

Kriterij za ispunjenje uvjeta za postojeće tvrtke:

- Započeto s radom u roku od 2 godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora;
- 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 novoosnovane tvrtke:

- Započeto s radom u roku od 2 godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora
- Prosječan broj zaposlenih radnika je 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 Vukovarsko – srijemske županije i/ili Osječko – baranjske županije.

Iznos povlastice čini razlika tržišne cijene zemljišta i povlaštene cijene zemljišta, 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 za srednje investicije u proizvodnim djelatnostima

CIJENA ZEMLJIŠTA - umanjenje kupoprodajne cijene 85%

KRITERIJ ZA OSTVARIVANJE POTICAJA:

Investicija veća od 3.000.000,00 EUR i najmanje 25 novozaposlenih.

Kriterij za ispunjenje uvjeta za postojeće tvrtke iz prethodnog stavka je da je:

- Izvršeno ulaganje preko 3.000.000,00 EUR;
- Započeto s radom u roku od 2 godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora;
- Povećan broj zaposlenih za najmanje 25 novozaposlenih radnika u 4. i 5. godini od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora.

Kriterij za ispunjenje uvjeta za novoosnovane tvrtke je da je:

- Izvršeno ulaganje preko 3.000.000,00 EUR;
- Započeto s radom u roku od 2 godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora;
- Zaposleno najmanje 25 radnika u 4. i 5. godini od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora.
- Najmanje 80% novozaposlenih radnika mora biti sa prebivalištem na području Vukovarsko – srijemske županije i/ili Osječko – baranjske županije.

Iznos povlastice čini razlika tržišne cijene zemljišta i povlaštene cijene zemljišta, 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 za velike investicije u proizvodnim djelatnostima

CIJENA ZEMLJIŠTA - umanjenje kupoprodajne cijene 95%

KRITERIJI ZA OSTVARIVANJE POTICAJA

Investicija veća od 5.000.000,00 EUR i najmanje 50 novozaposlenih.

Kriterij za ispunjenje uvjeta za postojeće tvrtke iz prethodnog stavka je da je:

- Izvršeno ulaganje preko 5.000.000,00 EUR;
- Započeto s radom u roku od 2 godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora;
- Povećan broj zaposlenih za najmanje 50 novozaposlenih radnika u 4. i 5. godini od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora.

Kriterij za ispunjenje uvjeta za novoosnovane tvrtke je da je:

- Izvršeno ulaganje preko 5.000.000,00 EUR;
- Započeto s radom u roku od 2 godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora;
- Povećan broj zaposlenih za najmanje 50 novozaposlenih radnika u 4. i 5. godini od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora.
- Najmanje 80% novozaposlenih radnika mora biti sa prebivalištem na području Vukovarsko – srijemske županije i/ili Osječko – baranjske županije.

Iznos povlastice čini razlika tržišne cijene zemljišta i povlaštene cijene zemljišta, 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

Početni iznos naknade za osnivanje prava građenja određuje se na temelju tržišne vrijednosti naknade utvrđene od strane ovlaštenog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Iznos početne naknade iz prethodnog stavka potvrđuje Uprava Društva svojom Odlukom za svaku pojedinu nekretninu prije raspisivanja Javnog natječaja, vodeći računa o tržišnim uvjetima i gospodarskom značaju investicije. Konačna cijena naknade utvrđuje se kroz postupak natječaja.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, investitorima koji se natječu za ostvarivanje prava građenja pod uvjetima iz točaka B.1. (Male investicije), B.2. (Srednje investicije) i B.3. (Velike investicije), Uprava Društva može odobriti subvencioniranu početnu cijenu naknade.

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

Kriterij za ispunjenje uvjeta je da je:

- Izvršeno ulaganje;
- Započeto s radom u roku od 2 godine od dana sklapanja ugovora o pravu građenja;
- 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 Vukovarsko – srijemske županije i/ili Osječko – baranjske županije.

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

Investicija veća od 3.000.000,00 EUR i najmanje 25 novozaposlenih.

Kriterij za ispunjenje uvjeta je da je:

- Izvršeno ulaganje preko 3.000.000,00 EUR;
- Započeto sa radom u roku od 2 godine od dana sklapanja ugovora o pravu građenja;
- 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 Vukovarsko – srijemske županije i/ili Osječko – baranjske županije.

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

Investicija veća od 5.000.000,00 EUR i najmanje 50 novozaposlenih.

Kriterij za ispunjenje uvjeta je da je:

- Izvršeno ulaganje preko 5.000.000,00 EUR;
- Započeto sa radom u roku od 2 godine od dana sklapanja ugovora o pravu građenja;
- 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 Vukovarsko – srijemske županije i/ili Osječko – baranjske županije.

C) OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA ZA INVESTICIJE JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE I REPUBLIKE HRVATSKE

Pravo građenja za investicije jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te Republike Hrvatske, radi poticanja razvoja gospodarstva, osniva se na rok od 30 godina neposrednom pogodbom, bez provođenja javnog natječaja. Visina naknade za pravo građenja u ovim slučajevima utvrđuje se posebnom Odlukom Uprave Društva, vodeći računa o ciljevima gospodarskog razvoja i javnom interesu.

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.

Druge olakšice

UMANJENJE KOMUNALNE NAKNADE

Obveznici plaćanja komunalne naknade koji izgrade objekt gospodarsko-poslovne namjene u zoni V. definiran Generalnim urbanističkim planom grada Vukovara, za plaćanje komunalne naknade oslobađaju se plaćanja komunalne naknade za izgrađeni objekt od dana izvršnosti uporabne dozvole odnosno od dana početka korištenja nekretnine ako se nekretnina koristi bez uporabne dozvole i to:

- u prvoj godini 100%
- u drugoj godini 50% i
- u trećoj godini 25%.

OSLOBAĐANJE OD PLAĆANJA KOMUNALNOG DOPRINOSA

Obveznik komunalnog doprinosa koji na području Grada Vukovara gradi građevinu gospodarsko-poslovne namjene oslobađa se plaćanja komunalnog doprinosa u potpunosti.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 9.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja.

Danom stupanja na snagu ovog Pravilnika prestaju važiti odredbe Pravilnika o postupanju u Vukovarskoj gospodarskoj zoni, Ur.br.:01/4/2019., od 1. travnja 2019. godine.

KLASA: 372-01/26-01/2

URBR: 2196-1-21-01-26

U Vukovaru, 17. veljače 2026.g.

Vukovarska gospodarska zona d.o.o.

Kristina Babić, direktorica