

..... o

Na temelju članka 31. Statuta Općine Konavle (Službeni glasnik Općine Konavle broj:7/21 - pročišćeni tekst), Općinsko vijeće Općine Konavle na svojoj 11. sjednici održanoj dana 22. prosinca 2022. godine donijelo je

ZAKLJUČAK

I.

Prihvaća se Program razvoja i plan upravljanja Poduzetničke zone "Čilipi".

II.

Ovaj zaključak će se objaviti u Službenom glasniku Općine Konavle.

KLASA: 021-05/05-21/102

UR.BROJ: 2117/02-01-21-1

Cavtat, 22. prosinca 2022.

Predsjednik
Općinskog vijeća
Ivo Simović, v.r.

NAZIV DOKUMENTA: **PROGRAM RAZVOJA I PLAN UPRAVLJANJA
PODUZETNIČKE ZONE „ČILIPÍ“**

LOKACIJA: **k.o. Čilipi, dio bivše vojne nekretnine – vojna
građevina s pripadajućim zemljištem u zračnoj luci
Dubrovnik**

OZNAKA DOKUMENTA

IZMJENA I DOPUNA DOKUMENTA **00**

REVIZIJA DOKUMENTA **00**

IZRADIO: **POSLOVNA ZONA ČILIPÍ D.O.O.**

MJESTO I DATUM: **CAVTAT, PROSINAC 2022.**

SADRŽAJ

1. UVOD	3
2. CILJEVI	4
3. UPRAVLJANJE	4
4. UVJETI REALIZACIJE PODUZETNIČKE ZONE	5
A. PROSTORNO PLANSKI UVJETI.....	5
B. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA	5
C. PROJEKTI POTENCIJALI	5
D. POTICAJNE MJERE I OLAKŠICE	5
E. PLANIRANJA ULAGANJA	5
F. PLANIRANI PRIHODI.....	5

1. Uvod

Program razvoja i plan upravljanja poslovne zone „Čilipi“ (dalje u tekstu: Program) se izrađuje skladno Zakonu o unapređenju poduzetničke infrastrukture (NN 93/13, 114/13, 41/14, 57/18, 138/21) u svrhu privođenja svrsi dobivenih nekretnina od strane Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, OIB: 95093210687 (dalje u tekstu Darovatelj) temeljem sklopljenog Ugovora o darovanju (Broj ugovor: 215-03/2021, Klasa: 940-01/19-03/191; Ur.broj: 531-09-01-03-03/01-21-51) između Darovatelja i Općine Konavle.

Darovatelj je temeljem Ugovora o darovanju darovao Općini Konavle nekretnine (šifra nekretnine NVI 529, inv.broj 709554) u k.o. Čilipi koje čine dio bivše vojne nekretnine – vojna građevina s pripadajućim zemljištem u zračnoj luci Dubrovnik, a odnose se na čestice zemljišta:

- upisane u zk.ul.br. 842, sve k.o. Čilipi: 4/2, 5/2, 3379/4; ukupne površine od 7.718 m²
- upisane u zk.ul.br. 890, sve k.o. Čilipi: 3, 4/1, 5/1, 6, 7/1, 8/1, 8/2, 10/2, 12/2, 22/2, 23/4, 25, 26, 27/1, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2, 29/1, 29/2, 30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 32, 33, 34, 35, 36/1, 36/2, 37/2, 40/1, 41/2, 43, 44/8, 46/2, 47, zgr*53, zgr *251, 3348, 3350, 3352, 3353/1, 3353/2, 3354/1, 3354/2, 3356/1, 3356/2, 3356/3, 3357, 3358/1, 3358/2, 3359, 3360, 3361/2, 3361/3, 3361/5, 3362, 3363, 3364, 3366, 3367, 3368, 3369, 3370, 3371, 3372/1, 3374/1, 3374/2, 3374/3, 3374/4, 3375/1, 3375/2, 3376/1, 3376/2, 3376/3, 3377, 3378/1, 3378/2, 3378/3, 3378/4, 3378/5, 3379/1, 3379/2, 3379/3, 3381, 3382/1, 3382/2, 3382/3, 3382/4 i 3382/5, ukupne površine od 195.061 m²

Sveukupna površina darovanog zemljišta na kojem se namjerava realizirati predmetna poduzetnička zona iznosi **202.779 m²**

Općina Konavle je dužna unutar 5 godina (**najkasnije do lipnja 2026**) od dana sklapanja ugovora o darovanju nekretnina privesti svrsi darovane nekretnine te u navedenom roku o tome dokumentirano izvijestiti (dostava uporabnih dozvola i druge dokumentacije) Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Privođenje svrsi darovanih nekretnina podrazumijeva izvršenje infrastrukturno opremanje Poduzetničke zone „Čilipi“ a što obuhvaća:

- **energetsku infrastrukturu** (struja, javna rasvjeta, plinska podstanica, priključci na javnu mrežu i/ili izgrađena trafostanica i drugi energetski priključci
- **komunalnu infrastrukturu** (opskrba vodom, vodovodne i oborinske instalacije, kanalizacija i odvodnja – fekalna, oborinska, tehnološka, priključci na javnu mrežu),
- **prometnu infrastrukturu** (pristupne ceste, ceste unutar poduzetničke zone, odnosno poduzetničke potporne institucije, parkirališta, utovarne rampe i dr.)
- **komunikacijskom infrastrukturom** (telefonska i internetska, radio, TV mreža i dr.)

Financijska sredstava za privođenje svrsi (infrastrukturno opremanje) nekretnina Općina Konavle **osigurava prodajom darovanog zemljišta.**

Procijenjena vrijednost zemljišta je utvrđena prema Procjembenom elaboratu (ispravaka elaborata) broj: 19/MDI/2020 od 05.03.2021 izrađenog od trgovačkog društva IvNe građevina d.o.o., odnosno stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina gđi. Nedjeljki Čengiji, dipl. ing. građ.

Procijenjena vrijednost darovanih nekretnina iznosi 70.370.000,00 kn što uprosječeno u odnosu na ukupnu površinu darovanog zemljišta (202.779 m²) iznosi 347,03 kn/m² (zaokruženo na dvije decimale) odnosno **46,06 Eur/m²** (zaokruženo na dvije decimale primjenom fiksnog konverzijskog tečaja 1 Eur = 7,53450 Kn).

Ukoliko Općina Konavle ne privede svrsi darovane nekretnine unutar zadanog roka i/ili financijska sredstva ostvarena prodajom Općina Konavle ne koristi za infrastrukturno opremanje poduzetničke zone Čilipi i/ili za unapređenje poduzetničkog okruženja unutar Općine Konavle i/ili izvrši promjenu namjenu pripadajućih nekretnina iz poslovno/poduzetničke u drugu namjenu tada **Darovatelj je ovlašten raskinuti predmetni ugovor o darovanju.**

Slijedom svega navedenog ovim Programom utvrđuje se pravni okvir te potrebne aktivnosti kojima se osigurava uspješna provedba Poduzetničke zone „Čilipi“ sukladno ugovorenim obvezama te pozitivnim propisima Republike Hrvatske, stoga će se predmetni Programa mijenjati i dopunjavati sukladno potrebama i okolnostima koje imaju utjecaj na implementaciju i procese pripreme, razvoja i unapređenja Poduzetničke zone „Općine Konavle“ te unapređenja poduzetničkog okruženja unutar administrativnih granica Općine Konavle.

2. Ciljevi

Osnovni cilj realizacije Poduzetničke zone „Općine Konavle“ je poticanje gospodarskog rasta planiranjem i pravodobnom izgradnjom poduzetničke infrastrukture koja je u funkciji gospodarskog razvoja Općine Konavle jer realizacijom Poduzetničke zone osigurat će se brži rast poduzetništva, povećanje investicija i zaposlenosti unutar administrativnog područja Općine Konavle. Osnovna karakteristika poduzetničkih zona je zajedničko korištenje infrastrukturnog opremljenog i organiziranog prostora od strane poduzetnika kojima se poslovanjem unutar poduzetničke zone omogućuje racionalizacija poslovanja i korištenje raspoloživih resursa poduzetničke zone zajedno s ostalim korisnicima poduzetničke zone.

Stoga, Poduzetničkom zonom namjerava se osigurati unapređenje poduzetničke infrastrukture i poslovnog okruženja unutar administrativnog područja Općine Konavle stvaranjem u potpunosti infrastrukturno opremljenih poduzetničkih područja, u sklopu Poduzetničke zone, čija lokacija omogućuje visoku konkurentnost obzirom na prometnu povezanost i gravitirajuća urbana područja.

Naime, Poduzetnička zona „Čilipi“ se nalazi na izuzetnoj atraktivnoj lokaciji u Općini Konavle, naselje Čilipi, neposredno uz Zračnu luku Dubrovnik, te je državnom cestom D8 povezana sa Gradom Dubrovnikom te granicom s Crnom Gorom. Postoji direktan kolni pristup na državnu cestu D8 sa postojeće lokacije.

Cestovna povezanost odnosno udaljenost buduće poduzetničke zone „Čilipi“ u odnosu na glavna prometnim čvorištima i urbana područja:

- Zračna luka Dubrovnik – cca 2 km
- granica sa Crnom Gorom (granični prijelaz Karasovići) - cca 17 km,
- granica sa Bosnom i Hercegovinom (granični prijelaz Ivanica) - cca 19 km,
- Naselje Cavtat – cca 5 km
- Naselje Gruda – cca 9 km (Općina Konavle cca 8.500)
- Općina Župa Dubrovačka – cca 10 km (cca 8.300 stanovnika)
- Grad Dubrovnik - cca 22 km (cca 42.000 stanovnika)
- Naselje Mokošica – cca 25 km
- Grad Herceg Novi (Crna gora) – cca 29 km (cca 31.000 stanovnika)
- Grad Trebinje (BiH) – cca 40 km (cca 31.000 stanovnika)

U cestovnom radijusu od cca 40 km u odnosu na lokaciju nove poduzetničke zone gravitira cca 120.800 stanovnika.

Uz navedeno potrebno je napomenuti da u bliskoj budućnosti namjerava se razviti transparentan i mjerljiv sustav poticajnih mjera i povlastica, sukladno Zakonu o unapređenju poduzetničke infrastrukture (NN 93/13, 114/13, 41/14, 57/18, 138/21), za gospodarske subjekte koji namjeravaju investirati odnosno vršiti poslovanje u predmetnoj Poduzetničkoj zoni i to kada se dovrši pokrenuto istraživanje tržišta, izvrši prihvaćanje predloženih projekata od strane nadležnih predstavnika od strane Općine Konavle zadužene za provedbu Programa, kada se utvrde financijski (kratkoročni, srednjoročni i dugoročni) učinci predloženih mjera i povlastica te po provedbi svih potrebnih administrativnih i pravnih postupaka.

3. Upravljanje

Organizator provedbe realizacije Poduzetničke zone „Općine Konavle“ je Načelnik te pripadajući odnosno delegirani Upravni odjeli i Poslovna zona Čilipi d.o.o..Obzirom na zahtjevnost namjeravanog zahvata „Poduzetničke zone Općine Konavle“ predviđen je angažman raznih vanjskih stručnjaka i gospodarskih subjekata koji će biti zaduženi za uspješnu provedbu predmetnog zahvata. Načelnik s delegiranim Upravnim odjelima je ovlašten procijeniti važnost svakog pojedinog projekta u sklopu Poduzetničke zone te sukladno

tome predložiti poticajne mjere i olakšice Općinskom vijeću, a sve sukladno Zakonu o unapređenju poduzetničke infrastrukture (NN 93/13, 114/13, 41/14, 57/18, 138/21).

4. Uvjeti realizacije poduzetničke zone

a. Prostorno planski uvjeti

U tijeku je provedba izrade izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Zračna luka Dubrovnik 1" (Službeni glasnik Općine Konavle, 01/20.) sukladno predviđenim namjenama Poduzetničke zone (K1 - pretežito uslužna, K2 - pretežito trgovačka, K3 - komunalno - servisna, K4 - pretežito reciklažna, K5 - mješovite zone pretežito poslovne, I2 - pretežito zanatska, I3 - pretežito prehrambeno-prerađivačka). Stupanje na snagu predmetnog plana očekuje se 31. prosinca 2022.g.

b. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Obzirom da prilikom utvrđivanja zemljišta za potrebe provedbe ugovora o darovanju nije bio donesen prostorni za potrebe poduzetničke zone, potrebno je izraditi novi procjembeni elaborat utvrđivanje vrijednosti zemljišta nakon što se osiguraju prostorni planski uvjeti navedeni u točki a. ovog poglavlja, stoga se očekuje povećanja početno utvrđene uprosječene vrijednosti zemljišta koja sada iznosi: **46,06 Eur/m²**

c. Projektni potencijali

U tijeku je provedba istraživanja tržišta te se očekuje zaključenje prvog kruga istraživanja tržišta s 15.12.2022. na temelju čega će se pokrenuti javni poziv za dostavu obvezujućih ponuda za kupoprodaju zemljišta.

d. Poticajne mjere i olakšice

U ovom trenutku nisu planirana primjena poticajnih mjera i olakšica te će se ista razraditi i budućem periodu nakon što se osiguraju uvjeti za realizaciju poduzetničke zone pod točkom a., b., i c. ovog poglavlja. Nakon što se osiguraju navedeni uvjeti izraditi će se godišnji plan ulaganja u infrastrukturno opremanje Poduzetničke zone.

e. Planiranja ulaganja

U ovom trenutku nisu planirana ulaganja u infrastrukturno opremanje Poduzetničke zone obzirom da nisu osigurani uvjeti za realizaciju poduzetničke zone pod točkom a., b. i c. ovog poglavlja. Nakon što se osiguraju navedeni uvjeti izraditi će se godišnji plan ulaganja u infrastrukturno opremanje Poduzetničke zone.

f. Planirani prihodi

Planiraju se prihodi od prodaje zemljišta sukladno ali ih u ovom trenutku nije moguće predvidjeti obzirom da nisu osigurani uvjeti za realizaciju poduzetničke zone pod točkom b., c. i d., ovog poglavlja. Nakon što se osiguraju navedeni uvjeti izraditi će se godišnji plan prihoda.