

PRIJEDLOG MJERA
KOJE SU NEOPHODNE ZA REALIZACIJU PROJEKATA IZGRADNJE
GOLF IGRALIŠTA S PRIPADAJUĆIM SADRŽAJIMA
NA PODRUČJU ISTARSKÉ ŽUPANIJE
-PREPORUKE-

I MJERE NA DRŽAVNOJ RAZINI

1. U pogledu raspolaganja šumama i šumskim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske:

- 1.1. Donošenje odluke Vlade Republike Hrvatske kojom, sukladno odredbi članka 51. stavka 1. Zakona o šumama (Narodne novine RH broj 140/05) ovlašćuje Povjerenstvo za upravljanje državnom imovinom da može:
- šume i/ili šumska zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske radi izgradnje objekata pratećih sadržaja golf igrališta utvrđenim lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja prostora izdvojiti iz šumskogospodarskog područja i prenijeti pravo vlasništva na investitora radi izgradnje pratećih sadržaja golf igrališta (golf kuća, servisne zgrade, hotelski, apartmanski i rezidencijalni smještaj);
 - osnovati služnost na šumi i šumskom zemljištu radi korištenja u svrhu uređenja i gospodarskog korištenja terena za igranje golfa (golf igralište u užem smislu) u korist investitora izgradnje golf igrališta.
- 1.2. Ugrađivanje u pravilnik, kojega kao podzakonski akt sukladno članku 55. stavku 4. Zakona o šumama treba donijeti ministar poljoprivrede i šumarstva, odredbe o tome da se za izdvajanje šume i/ili šumskog zemljišta iz šumskogospodarskog područja i prenošenje prava vlasništva na investitora radi izgradnje pratećih sadržaja golf igrališta (golf kuća, servisne zgrade, hotelski, apartmanski i rezidencijalni smještaj) plaća naknada pod uvjetima i na način na koji se plaća cijena ostalog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u zoni zahvata projekta, a koje zemljište nije uključeno u šumskogospodarsko područje, odnosno nema status šume i/ili šumskog zemljišta (već istime raspolaže Povjerenstvo za upravljanje državnom imovinom), a koji uvjeti su definirani Odlukom Vlade Republike Hrvatske o uvjetima i načinu davanja zemljišta, šuma i šumskog zemljišta u državnom vlasništvu za izgradnju golf igrališta od 11. listopada 2001. godine (klasa: 361-01/97-01/01, ur.broj: 5030115-99-2).
- 1.3. Ugrađivanje u odluku, koju kao podzakonski akt sukladno članku 57. stavku 3. Zakona o šumama treba donijeti Vlada Republike Hrvatske, odredbe o tome da se za osnivanje služnosti na zemljištu na kojemu se uređuje teren za igranje golfa plaća naknada koja iznosi 1.000 odnosno 400 kuna po hektaru godišnje (ovisno od udaljenosti od mora) kao što je to predviđeno Odlukom Vlade RH o uvjetima i načinu davanja zemljišta, šuma i šumskog zemljišta u državnom vlasništvu za izgradnju golf igrališta od 11. listopada 2001. godine, s time da se služnost zasniva na rok od 40 godina.

2. U pogledu dokumentacije potrebne za građenje terena za igranje golfa (golf igralište u užem smislu):

Ugrađivanje u Pravilnik o jednostavnim građevinama za koje građevinska dozvola nije potrebna (Narodne novine RH broj 138/04) odredbe o tome da građevinska dozvola i glavni projekt kojeg potvrđuje tijelo graditeljstva nisu potrebni za građenje terena za igranje golfa (golf igralište u užem smislu) za koje je izdana lokacijska dozvola čiji je sastavni dio idejni projekt, te odredbe o tome da se teren za igranje golfa (golf igralište u užem smislu) može graditi na temelju konačne lokacijske dozvole čiji je sastavni dio idejni projekt.

3. U pogledu plaćanja vodnog doprinosa i naknade za uređenje voda

3.1. Ugrađivanje u Uredbu o visini vodnoga doprinosa (Narodne novine RH broj 14/06) odredbe da se vodni doprinos ne plaća za golf igrališta s pratećim sadržajima.

3.2. Ugrađivanje u Uredbu o visini naknade za uređenje voda (Narodne novine RH broj 14/06) odredbe da se naknada za uređenje voda ne plaća za golf igrališta s pratećim sadržajima.

4. U pogledu provođenja postupka izvlaštenja

Zaduživanje svih relevantnih tijela državne uprave koji sudjeluju u postupku izvlaštenja zemljišta u privatnom vlasništvu u zoni zahvata projekta izgradnje golf igrališta s pratećim sadržajima (koje se provodi u korist Republike Hrvatske) za hitno postupanje.

II MJERE NA LOKALNOJ I REGIONALNOJ RAZINI

1. U pogledu opskrbe vodom i plaćanja cijene vode za navodnjavanje

1.1. Omogućavanje opskrbe vodom golf igrališta s pratećim sadržajima za potrebe iz slijedećih izvora:

- a. pročišćene otpadne vode kanalizacijskih sustava naselja u blizini (kada lokacija to dozvoljava);
- b. postojeći vodoopskrbni sustavi koji su izgrađeni za potrebe opskrbe vodom potrošača, a koji se trenutno ne koriste (kada lokacija to dozvoljava);
- c. postojeći prirodni izvori slatke vode kao što su rijeke, jezera, podzemne vode i slično, u kojem je slučaju potrebno ishoditi koncesiju (kada lokacija to dozvoljava);
- d. viškovi vode iz izgrađenih vodoopskrbnih sustava;
- e. desalinizacija mora (kada lokacija to dozvoljava).

1.2. Donošenje odluke od strane nadležnih tijela jedinica lokalne samouprave i uprave te organa trgovačkih društava koje obavljaju djelatnost opskrbe vodom o tome da cijena

vode iz točke 1.1.b. i 1.1.d. iznosi najviše 2,00 kn/m³, s time da je vrijeme korištenja vode dnevno od 00 do 06 sati.

2. U pogledu plaćanja komunalnog doprinosa

Ugrađivanje u odluke o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave (gradova i općina) odredbe o tome da se komunalni doprinos za izgradnju građevinskih objekata (pratećih sadržaja) u zoni zahvata golf igrališta određenoj lokacijskom dozvolom plaća u iznosu i na način koji je jednak kao i za ostale građevinske objekte te namjene, a da se komunalni doprinos za izgradnju terena za izgranje golfa (golf igrališta u užem smislu) plaća u jednokratnim paušalnim iznosima (bez obzira na površinu terena za igranje golfa) kako slijedi:

- a. za golf igralište s 9 rupa – najviše 700.000,00 kn;
- b. za golf igralište s 18 rupa – najviše 1.000.000,00 kn;
- c. za golf igralište s 27 rupa – najviše 1.500.000,00 kn i
- e. za golf igrališta s 36 rupa – najviše 2.000.000,00 kn.

3. U pogledu plaćanja komunalne naknade

Ugrađivanje u odluke o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave (gradova i općina) odredbe o tome da se komunalna naknada za građevinske objekte (prateće sadržaje) u zoni zahvata golf igrališta određenoj lokacijskom dozvolom plaća u iznosu i na način koji je jednak kao i za ostale građevinske objekte te namjene, a da se komunalna naknada ne plaća za teren za igranje golfa (golf igralište u užem smislu).

4. U pogledu utvrđivanja cijene zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave

Jedinice lokalne samouprave daju na raspolaganje zemljište u svom vlasništvu potrebno za izgradnju golf igrališta s pratećim sadržajima po uvjetima koji su jednaki onima za zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske, a na način sukladan pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

O B R A Z L O Ž E N J E

A) OBRAZLOŽENJE POTREBE ZA USVAJANJE PRIJEDLOGA MJERA KOJE SU NEOPHODNE ZA REALIZACIJI PROJEKATA IZGRADNJE GOLF IGRALIŠTA NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE

Program razvitka golfa, odnosno izgradnje golf igrališta od važnosti za Republiku Hrvatsku, je instrument za praktičnu i učinkovitu provedbu politike razvitka golfa kao elementa razvojne strategije hrvatskog turizma, a rezultat je inicijative koju je pokrenulo Ministarstvo turizma Republike Hrvatske još 1999. godine, nakon čega je uslijedilo i njegovo prihvaćanje od strane Vlade Republike Hrvatske (Zaključak Vlade Republike Hrvatske klasa: 361-01/97-01/01; ur.broj: 5030115-99-2 od 26. kolovoza 1999. godine).

Pored toga, Vlada Republike Hrvatske na svojoj sjednici održanoj dana 11. listopada 2001. godine donijela je Odluku o uvjetima i načinu davanja zemljišta, šuma i šumskog zemljišta u državnom vlasništvu za izgradnju golf igrališta (Klasa: 361-01/99-0104, Ur.broj: 5030116-01-2), a također je i na svojoj sjednici održanoj dana 06. studenoga 2003. godine donijela je Zaključak (Klasa: 361-01/03-02/02; Ur.broj: 5030114-03-4) kojime je, između ostaloga, određeno slijedeće:

- da se Program razvitka golfa, u okviru razvojne politike i strategije hrvatskog turizma kao bitnog elementa cjelokupne gospodarske politike, ocjenjuje i potvrđuje kao nužan, važan i prioritetan, odnosno da je od važnosti za Republiku Hrvatsku;
- aktivnosti pripreme projekta izgradnje golf igrališta, kao i odabir investitora, odnose se na sve lokalitete koji su predviđeni ili će biti predviđeni županijskim prostornim planovima kao golf igrališta ili sportsko-rekreacioni centri.

Na tragu spomenutih stavova Vlade Republike Hrvatske o važnosti programa razvitka golfa, osnovan je i Konzorcij za realizaciju projekata golf igrališta od važnosti za Republiku Hrvatsku na području Istarske županije, čiji su osnivači – konzorti Ministarstvo mora, turizma, prometa i razvitka Republike Hrvatske, Istarska županija i jedinice lokalne samouprave na čijem je području predviđena izgradnja golf igrališta s pratećim sadržajima. Ispunjavajući svoje konzorcijske obveze Istarska je županija u svoj Prostorni plan unijela 22 lokacije predviđene za izgradnju golf igrališta.

Osim toga, važno je napomenuti da su prve (i jedine) lokacijske dozvole za izgradnju golf igrališta s pratećim sadržajima u Hrvatskoj izdane za golf igralište na lokaciji Marlera (Općina Ližnjan, Istarska županija) i za golf igralište na lokaciji Crveni vrh (Grad Umag, Istarska županija), čime su stvorene pretpostavke za ishođenje građevnih dozvola u cilju započinjanja s konkretnom realizacijom ova prva dva vrlo značajna projekta. Sve navedeno govori u prilog tome da je Istarska županija ozbiljno započela s aktivnostima koje u svojoj konačnici imaju za cilj da ista postane vodeća golf destinacija ne samo u Hrvatskoj već i šire.

Polazeći od izraženog stava Vlade Republike Hrvatske da je Program razvitka golfa, odnosno izgradnje golf igrališta, od važnosti za Republiku Hrvatsku i da isti ima smisao inicijalnog i poticajnog programa i jednog neprekinutog razvojnog procesa kojim se Republika Hrvatska, kao turistička zemlja, treba tržišno dokazati i kao kvalitetna mediteranska i europska golf destinacija, uočena je potreba za definiranje konkretnih mjera neopodnih za realizaciju projekata izgradnje golf igrališta. Predmetne mjere zapravo se odnose na uklanjanje ključnih prepreka koje trenutno onemogućavaju ili barem znatno otežavaju realizaciju projekata izgradnje golf igrališta s pripadajućim sadržajima, a plod su kako vlastitih iskustava stečenih u dosadašnjem periodu tako i spoznaja koje potječu iz konkurentskog turističkog - poglavito golferskog okruženja (koje je po tom pitanju daleko odmaklo).

B) OBRAZLOŽENJE POJEDINIH MJERA

I OBRAZLOŽENJE MJERA NA DRŽAVNOJ RAZINI

Ad 1. U pogledu raspolaganja šumama i šumskim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske

Ad 1.1.

Odredbom članka 51. stavka 1. Zakona o šumama (Narodne novine RH broj 140/05) propisano je da Vlada Republike Hrvatske, odnosno tijelo koje ona ovlasti može pojedine šume i/ili šumska zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izdvojiti iz šumskogospodarskoga područja i prenijeti pravo vlasništva na drugu osobu, ili osnovati služnost na šumi i šumskom zemljištu radi njihova korištenja u druge namjene, ako za to postoji interes Republike Hrvatske (s time da je odredbom alineje 1. stavka 2. istog članka propisano da se smatra da postoji interes Republike Hrvatske ako je šumu ili šumsko zemljište potrebno izdvojiti radi provedbe dokumenata prostornog uređenja, odnosno akta donesenog na temelju tog dokumenta prema posebnome propisu).

S obzirom da Povjerenstvo za upravljanje državnom imovinom donosi odluke u svezi s raspolaganjem ostalog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u zonama zahvata projekata izgradnje golf igrališta s pratećim sadržajima (zemljište koje nije obuhvaćeno šumskogospodarskim područjem) predlaže se da Vlada Republike Hrvatske to Povjerenstvo ovlasti i za donošenje odluka u svezi s raspolaganjem šuma i/ili šumskog zemljišta u zonama zahvata projekata izgradnje golf igrališta s pratećim sadržajima. U protivnome, ako to Povjerenstvo ne bi donosilo odluke u svezi s raspolaganjem šumama i/ili šumskim zemljištem po odredbama Zakona o šumama (članak 51. stavak 1.), već bi to činilo neko drugo tijelo, tada bi se došlo do situacije za se za raspolaganje zemljištem u vlasništvu jednog te istog vlasnika (Republike Hrvatske) za potrebe realizacije jednog te istog projekta izgradnje golf igrališta s pratećim sadržajima (u jednoj te istoj zoni zahvata projekta) od strane jednog te istog investitora vode dvije zasebne procedure, od dva različita državna tijela, što zasigurno predstavlja situaciju koja nije optimalna.

Ad 1.2.

Odredbom članka 55. stavka 4. Zakona o šumama određeno je da način izračuna naknade za prenesena prava u slučajevima i prema postupku iz članka 51. Zakona (o tome se govori pod Ad 1.1.) propisuje ministar nadležan za poslove šumarstva (u daljnjem tekstu: ministar).

Odredbom članka 87. Zakona o šumama određeno je da će ministar donijeti propise za donošenje kojih je ovlašten Zakonom u roku od šest mjeseci od dana njegova stupanja na snagu (Zakon je stupio na snagu 6. prosinca 2005. godine). Stoga se predlaže da se u propisu koji ministar poljoprivrede i šumarstva treba donijeti sukladno odredbi članka 55. stavka 4. Zakona o šumama ugrade odredbe koje će plaćanje naknade za prenesena prava na šumama i/ili šumskim zemljištima izjednačiti s cijenom i uvjetima plaćanja po kojima se investitoru izgradnje golf igrališta s pratećim sadržajima prodaje ostalo zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske koje se nalazi u zoni zahvata projekta, a koje zemljište nije uključeno u šumskogospodarsko područje, odnosno nema status šume i/ili šumskog zemljišta. Ti su uvjeti određeni Odlukom Vlade Republike Hrvatske o uvjetima i načinu davanja zemljišta, šuma i šumskog zemljišta u državnom vlasništvu za izgradnju golf igrališta od 11. listopada 2001. godine (klasa: 361-01/97-01/01, ur.broj: 5030115-99-2).

Ad 1.3.

Odredbom članka 57. stavka 3. Zakona o šumama određeno je da će postupak i mjerila za osnivanje služnosti na šumi i/ili šumskom zemljištu propisati Vlada Republike Hrvatske. U pogledu plaćanja naknade za služnost predlažemo da se u tom podzakonskom aktu kojega treba donjeti Vlada Republike Hrvatske, glede plaćanje naknade za služnost i vrijeme trajanja služnosti, preuzme rješenje iz postojeće Odluke Vlade Republike Hrvatske o uvjetima i načinu davanja zemljišta, šuma i šumskog zemljišta u državnom vlasništvu za izgradnju golf igrališta od 11. listopada 2001. godine (klasa: 361-01/97-01/01, ur.broj: 5030115-99-2) za zakup zemljišta na kojemu se gradi teren za igranje golfa (golf igralište u užem smislu).

Ad 2. U pogledu dokumentacije potrebne za građenje terena za igranje golfa (golf igralište u užem smislu)

Golf igralište s pripadajućim sadržajima predstavlja jedinstvenu gospodarsku cjelinu koja se sastoji od dva dijela i to:

- teren za igranje golfa (golf igralište u užem smislu) i
- prateći sadržaji (golf kuća, servisne zgrade, hotelski, apartmanski i rezidencijalni smještaj).

Lokacijskom dozvolom, čiji sastavni dio je idejni projekt, obuhvaća se cjelokupna zona zahvata projekta golf igrališta s pratećim sadržajima, dakle kako terena za igranje golfa (golf igralište u užem smislu) tako i pratećih sadržaja (golf kuće, servisne zgrade, hotelski, apartmanski i rezidencijalni smještaj).

Međutim, navedeno nema potrebe kada se radi o građevinskoj dozvoli. To iz razloga jer, što se tiče uređenja terena za igranje golfa (golf igrališta u užem smislu) nije riječ ni o kakvim građevinskim radovima. Radovi koji se izvode na uređenju golf igrališta imaju karakter melioracijskih radova te radova na hortikulturalnom i pejzažnom oblikovanju prostora tako da se za te radove ne izrađuje glavni projekt (već samo idejno rješenje - dizajn), pa samim time nema potrebe za građevinskom dozvolom. Stoga se građenju terena za igranje golfa (golf igrališta u užem smislu) može pristupiti na temelju konačne lokacijske dozvole čiji je sastavni dio idejno rješenje, što ima za posljedicu znatno ubrzanje i olakšavanje realizacije projekta.

Za građenje pratećih sadržaja (golf kuće, servisne zgrade, hotelskog, apartmanskog i rezidencijalnog smještaja) građevinska dozvola je svakako potrebna.

Ad 3. U pogledu plaćanja vodnog doprinosa i naknade za uređenje voda

Ovom se mjerom potpomaže realizacija projekata izgradnje golf igrališta s pratećim sadržajima na način da se za iste ne plaća vodni doprinos i naknada za uređenje voda. Ova je mjera neophodna ako se ima u vidu da golf igrališta s pratećim sadržajima, ovisno o broju rupa, zauzimaju površine od 500.000. do 1.500.000. m² zemljišta, tako da bi svako plaćanje vodnog doprinosa i naknade za uređenje voda (s obzirom na tu površinu) onemogućilo realizaciju tih projekata.

Ad 4. U pogledu provođenja postupka izvlaštenja

Točkom 9. Zaključka Vlade Republike Hrvatske od 6. studenoga 2003. godine (klasa: 361-01/03-02/02. ur.broj: 5030114-03-4) određeno je da će se za privatna zemljišta u okviru zahvata, za koje nije moguća nagodba o njihovim gospodarski prihvatljivim uvjetima uključenja u planirani golf projekt, pokrenuti postupak proglašenja interesa i izvršiti izvlaštenje, temeljem odluke Vlade Republike Hrvatske, u korist Republike Hrvatske.

Stoga je potrebno zadužiti sva tijela državne uprave koja sudjeluju u postupku izvlaštenja za hitno postupanje.

II OBRAZLOŽENJE MJERA NA LOKALNOJ I REGIONALNOJ RAZINI

Mjere na lokalnoj i regionalnoj razini imaju dvostruki cilj i to:

- stvoriti pretpostavke koje će omogućiti podupiranje realizacije projekata izgradnje golf igrališta s pratećim sadržajima;
- ujednačiti te pretpostavke u svim jedinicama lokalne samouprave i uprave u Istarskoj županiji na čijem je području predviđena izgradnja golf igrališta s pratećim sadržajima.

Ad 1. U pogledu oskrbe vodom i plaćanje cijene vode za navodnjavanje

Voda za navodnjavanje jedan je temeljnih resursa neophodnih za funkcioniranje golf igrališta. Stoga troškovi navodnjavanja radikalno utječu na isplativost investicije. Predložena cijena vode od najviše 2,00 kn/m³ omogućava ekonomsku isplativost investicije u tom segmentu.

Ad 2. U pogledu plaćanja komunalnog doprinosa

Lokacije na kojima je predviđena izgradnja golf igrališta s pratećim sadržajima u pravilu nisu opremljene objektima i uređajima komunalne infrastrukture, tako da je potrebno da iste izgradi investitor u sklopu realizacije projekta izgradnje golf igrališta. Stoga se predlaže da se investitorima pruži potpora u plaćanju komunalnog doprinosa u dijelu koji se odnosi na teren za igranje golfa (golf igralište u užem smislu) na način da se odredi plaćanje jednokratnog paušalnog iznosa, a ovisno o broju rupa.

Glede plaćanja komunalnog doprinosa za prateće sadržaje (golf kuća, servisne zgrade, hotelski, apartmanski i rezidencijalni smještaj) predlaže se da se isti plaća kao i za ostale objekte te namjene (bez umanjeanja).

Ad 3. U pogledu plaćanja komunalne naknade

Glede plaćanja komunalne naknade predlaže se da se investitorima pruži potpora na način da se komunalna nakada ne plaća za teren za igranje golfa (golf igralište u užem smislu), dok bi se za prateće sadržaje (golf kuća, servisne zgrade, hotelski, apartmanski i rezidencijalni smještaj) ista plaćala kao i za ostale objekte te namjene (bez oslobađanja ili umanjeanja).

Ad 4. U pogledu utvrđivanja cijene zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave

Predlaže se da cijena zemljišta u zoni zahvata projekta izgradnje golf igrališta s pratećim sadržajima u vlasništvu jedinice lokalne samouprave bude ujednačena s cijenom zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske, s obzirom da su i jedinica lokalne samouprave i Republika Hrvatska članovi konzorcija za realizaciju projekta izgradnje golf igrališta s pratećim sadržajima.