



SAŽETAK IZVJEŠĆA O DOBROVOLJNOM DAROVANJU ZEMLJIŠTA

ZA PRISTUPNU CESTU SREDNJOJ ŠKOLI PETRINJA

Projekt obnove nakon potresa i jačanja pripravnosti
javnog zdravstva u Hrvatskoj (P173998)

1 UVOD

1.1 Pozadina projekta

Svjetska banka (WB) pruža potporu Vladi Republike Hrvatske u provedbi „Projekta oporavka nakon potresa i jačanja pripravnosti javnog zdravstva u Hrvatskoj”.

U okviru Projekta Svjetska banka podupire Republiku Hrvatsku u naporima obnove nakon potresa u Gradu Zagrebu i Zagrebačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Karlovačkoj i Sisačko-moslavačkoj županiji, poboljšanju institucionalnih kapaciteta za obnovu i jačanju nacionalnih sustava za pripravnost javnog zdravstva.

Što se tiče ulaganja u obrazovni sektor, projektom se financiraju ulaganja koja osiguravaju kontinuitet obrazovnih usluga na osnovnoškolskoj i srednjoškolskoj razini kroz obnovu potresom oštećenih zgrada. Osim toga, projekt razmatra podršku obnovi nekih ustanova predškolskog i visokog obrazovanja koje su od strateške važnosti za obrazovni sektor, kao i za državu te zdravstveni sektor.

Projekt promovira pristup „Build Back Better”, koji uključuje poboljšanja standarda dizajna, kvalitete gradnje i funkcionalnosti. Integracijom seizmičkih aspekata i aspekata klimatskih promjena u infrastrukturne projekte investicija dodatno će poboljšati otpornost infrastrukture na buduće katastrofe i klimatske rizike te pomoći zaštititi ljudskih života i imovine, pridonoseći pritom prilagodbi klimatskim promjenama i ublažavanju utjecaja na klimatske promjene.

Sve građevinske aktivnosti moraju biti unutar tlocrtnih površina postojećih zgrada ili na raspoloživom zemljištu u javnom vlasništvu.

„Projekt oporavka od potresa i jačanja pripravnosti javnog zdravstva” sastoji se od sljedećih projektnih komponenti i potkomponenti koje su prikazane u Tablici 1 u nastavku.

Tablica 1. Komponente i potkomponente Projekta

Komponenta 1: Oporavak i obnova nakon potresa
<ul style="list-style-type: none">• Potkomponenta 1.1: Neposredne intervencije radi javne sigurnosti• Potkomponenta 1.2: Sanacija i rekonstrukcija zdravstvenih i obrazovnih ustanova• Potkomponenta 1.3: Izrada programa potpore za obnovu stambenih objekata
Komponenta 2: Nadzor i pripravnost javnog zdravstva
<ul style="list-style-type: none">• Potkomponenta 2.1: Upravljanje pojedinim slučajevima i nadzor• Potkomponenta 2.2: Pripravnost javnog zdravstva
Komponenta 3: Upravljanje projektom

1.2 Predmet Izvješća o dobrovoljnom darovanju zemljišta

Predmet ovog Izvješća o dobrovoljnom darovanju zemljišta je **pristupna cesta Srednjoj školi Petrinja**. Rekonstrukcija Srednje škole Petrinja (SŠ Petrinja) spada pod potkomponentu 1.2. Projekta koja financira detaljnu inženjersku procjenu odabranih oštećenih zdravstvenih i obrazovnih zgrada, nakon čega slijedi sanacija i rekonstrukcija prioriternih zgrada kako bi se obnovila sposobnost zemlje da pruži ključne usluge javnog zdravstva i obrazovanja.

Iako pristupna cesta ne spada ni u jednu od gore navedenih komponenti i neće biti financirana kroz „Projekt oporavka od potresa i jačanja pripravnosti javnog zdravstva u Republici Hrvatskoj” već od strane Sisačko-moslavačke županije, on se prema Okolišnim i društvenim standardima (ESS)¹ Svjetske banke smatra 'povezanim objektom' Srednje škole Petrinja (eng. *Associated Facility*) te stoga treba zadovoljiti zahtjeve ESS-a, u mjeri u kojoj Zajmoprimac ima kontrolu ili utjecaj na takve povezane objekte.

Prema okolišnim i društvenim standardima Svjetske banke (ESS), izraz 'povezani objekti/aktivnosti' odnosi se na objekte ili aktivnosti koje se ne financiraju kao dio projekta, ali su: (a) izravno i značajno povezani s projektom; i (b) provedeni ili se planiraju provoditi istovremeno s projektom; te su (c) potrebni da bi projekt bio realiziran te ne bi bili izgrađeni, prošireni ili provedeni bez projekta. Da bi se objekti ili aktivnosti identificirali kao 'povezani objekti/aktivnosti', moraju ispunjavati sva tri gore navedena kriterija.

1.3 Obrazloženje i cilj Izvješća o dobrovoljnom darovanju zemljišta

Izvješće o dobrovoljnom darovanju zemljišta (VLD) priprema se prema **ESS 5: Otkup zemljišta, ograničenja korištenja zemljišta i prisilno preseljenje.**

Da bi se otkup zemljišta smatrao dobrovoljnim sporazumom 'voljnog kupca/voljnog prodavača', vlasnici zemljišta moraju biti u mogućnosti odbiti prodaju bez prijetnje prisilnog otkupa.

Zemljište za Školu darovala je tvornica Gavrilović (pravni vlasnik je SŠ Petrinja).

Zemljište za pristupnu cestu je većim dijelom u vlasništvu Srednje škole Petrinja, a manjim dijelom je zemljište u privatnom vlasništvu (jedan dio zemljišta je vlasništvo tvornice Gavrilović, a dio zemljišta je u vlasništvu tri člana obitelji iz iste obitelji). Između Srednje škole Petrinja i privatnih vlasnika postoji međusobni dogovor o dobrovoljnom darovanju ovog zemljišta.

Ciljevi Izvješća o dobrovoljnom darovanju zemljišta su pokazati slijedeće:

- a) potencijalni donatori su bili na odgovarajući način obaviješteni i konzultirani o projektu i izborima koji su im dostupni;
- b) potencijalni donatori svjesni su mogućnosti odbijanja te su pismeno potvrdili svoju spremnost da nastave s darovanjem;
- c) udio zemljišta koji se daruje je mali i neće smanjiti preostalu površinu zemljišta potencijalnog donatora ispod one koja je potrebna za održavanje sredstava za život potencijalnog donatora na sadašnjim razinama;
- d) nije uključeno preseljenje kućanstva;
- e) očekuje se da će potencijalni donator imati izravnu korist od projekta;
- f) značajne konzultacije su provedene u dobroj vjeri sa svim potencijalnim donatorima zemljišta.

2 ZAKONODAVNI OKVIR

2.1 Relevantno nacionalno zakonodavstvo

Sljedeći hrvatski propisi iz društvene i građevinske domene definiraju pravni okvir za izgradnju cesta i socijalna prava u vezi s otkupom zemljišta:

- Zakon o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 114/22, 04/23, 133/23);
- Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23);
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16, 09/17, 112/18, 39/22);
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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).

2.2 Pregled Okolišnih I društvenih standarda Svjetske banke (ESS)

Svjetska banka razvila je Okolišni i društveni okvir (ESF) u kojem se utvrđuje predanost Svjetske banke održivom razvoju kroz primjenu Politike Banke (definirane u ESF-u) i skupa okolišnih i društvenih standarda (eng. *Environmental and Social Standards* (ESS)) koji su osmišljeni kao podrška projektima Zajmoprimaca, s ciljem iskorjenjivanja ekstremnog siromaštva i promicanja zajedničkog prosperiteta. Okolišni i društveni standardi Svjetske banke utvrđuju obvezne zahtjeve koji se odnose na Zajmoprimca i projekte. Predstavljaju skup obveznih smjernica i uputa s glavnim ciljem poticanja učinkovite identifikacije i ublažavanja potencijalno nepovoljnih utjecaja na okoliš i društvo koji se mogu pojaviti u razvojnim projektima, uz odgovarajući angažman dionika i održivo upravljanje. Okolišni i društveni standardi Svjetske banke (ESS), zajedno sa Smjernicama za zaštitu okoliša, zdravlje i sigurnost (ESHG) i Dobrom međunarodnom industrijskom praksom (GIIP) koji su također obvezni prema ESF-u, primjenjuju se paralelno s nacionalnim zakonodavstvom po principu primjene strožih pravila. Postoji 10 ESS-ova, a svaki postavlja niz ciljeva. **ESS5 Otkup zemljišta, ograničenja korištenja zemljišta i prisilno preseljenje** je relevantan za aspekte dobrovoljnog darovanja zemljišta.

2.3 Opseg primjene ESS5: Otkup zemljišta, ograničenja korištenja zemljišta i prisilno preseljenje

Ovaj ESS se primjenjuje na trajno ili privremeno fizičko i ekonomsko raseljavanje koje proizlazi iz sljedećih vrsta otkupa zemljišta ili ograničenja korištenja zemljišta poduzetih ili nametnutih u vezi s provedbom projekta:

- a) ostala stvarna prava nad zemljištima ili prava na korištenje zemljišta stečena ili ograničena izvlaštenjem ili drugim obveznim postupcima u skladu s nacionalnim pravom
- b) ostala stvarna prava nad zemljištima ili prava na korištenje zemljišta stečena ili ograničena kroz dogovorene nagodbe s vlasnicima nekretnina ili onima koji imaju zakonska prava na zemlju, ako bi nepostizanje nagodbe rezultiralo izvlaštenjem ili drugim obveznim postupcima;
- c) ograničenja korištenja zemljišta i pristupa prirodnim resursima zbog kojih zajednica ili grupe unutar zajednice gube pristup korištenju resursa tamo gdje imaju tradicionalno ili uobičajeno vlasništvo ili prepoznatljiva prava korištenja (navedeno može uključivati situacije u kojima su zakonski određena zaštićena područja, šume, područja bioraznolikosti ili kontaktne zone;
- d) preseljenje ljudi bez formalnih, tradicionalnih ili prepoznatljivih prava korištenja, koji zauzimaju ili koriste zemljište prije krajnjeg roka specifičnog za projekt;
- e) raseljavanje ljudi kao rezultat utjecaja projekta koji njihovu zemlju čine neupotrebljivom ili nedostupnom;

- f) ograničenje pristupa zemljištu ili korištenju drugih resursa, uključujući zajedničku imovinu i prirodne resurse kao što su morski i vodeni resursi, drveni i nedrvni šumski proizvodi, slatka voda, ljekovito bilje, lovišta i skupljališta te područja za ispašu i usjeve;
- g) ostala stvarna prava nad zemljištima ili potraživanja zemlje ili resursa kojih su se odrekli pojedinci ili zajednice bez pune isplate naknade;
- h) otkup zemljišta ili ograničenja korištenja zemljišta koja su se dogodila prije projekta, ali koja su poduzeta ili pokrenuta za vrijeme anticipiranja ili pripremanja projekta.

Točka g) relevantna je za pristupnu cestu Strukovnoj školi Petrinja, budući da se dio zemljišta za pristupnu cestu daruje dobrovoljno bez plaćanja pune naknade. Podložno prethodnom odobrenju Svjetske banke, to može biti prihvatljivo, a u ovom slučaju povezanog objekta, pokazujući da su ciljevi ESS5 definirani u potpoglavlju 1.3 ispunjeni.

Proces dobrovoljnog darovanja zemljišta mora se voditi na način da se vodi transparentna evidencija svih konzultacija i dogovora.

Dobrovoljno darovanje zemljišta definira se kao ustupanje nekretnine od strane vlasnika koji je:

- a) prikladno informiran;
- b) može izraziti slobodnu volju, odnosno odbiti darovanje.

Postoje situacije u kojima su ljudi spremni donirati dio svoje zemlje za potrebe projekta bez naknade ili smanjene naknade. Dobrovoljna darovanja zemljišta mogu uključivati neke novčane ili nenovčane beneficije ili poticaje koje donatoru zemlje daje projekt ili članovi zajednice koji imaju koristi od projekta. I jedno i drugo može se općenito klasificirati kao dobrovoljno darovanje zemljišta, jer se prijenos imovine odvija bez plaćanja naknade u zamjenskoj vrijednosti.

Prikladno informiran znači da vlasnik/ca ima sve dostupne informacije u vezi s predloženom aktivnošću i njezinim utjecajima, zahtjevima za zemljište i alternativnim lokacijama za aktivnosti, kao i njegovim ili njezinim pravima na naknadu. Vlasniku/ci je također pruženo dovoljno vremena da razmotri svoje raspolaganje imovinom, te je svjesno odbacio/la pravo na odustajanje od svoje odluke. Slobodna volja znači da vlasnik može odbiti prijedlog da se odrekne svog zemljišta jer, na primjer, postoje održive alternative koje su dostupne projektu (kao što je preusmjerenje glavnog vodovoda ako vlasnik/ca odbije pristup svom posjedu), ili kada nisu dostupne održive alternative, darovanje je u korist vlasnika/ce (kao što je projekt ulaganja u zajednici koji koristi vlasniku/ci zemljišta koje se daruje).

Međutim, u nekim slučajevima darovanja mogu biti potaknuta neformalnim pritiskom ili, u ekstremnim slučajevima, prisilom. U drugim slučajevima, ljudi se mogu složiti da daruju zemlju jer nisu svjesni da imaju pravo na naknadu i nisu dobili dovoljno informacija za donošenje informiranog izbora. Kako bi se riješili ti rizici, važno je provesti dubinsku analizu, kao što je gore opisano. U tom smislu, također je važno potvrditi da donirano zemljište ne mogu zaposjesti ili koristiti osobe koje nisu donator. Ako je zemljište donirano od strane vlasnika, potrebno je također konzultirati druge korisnike i posjednike zemljišta izvan zakonskog vlasnika koji će biti fizički ili ekonomski raseljeni kao rezultat darovanja, a utjecaje na njih treba riješiti u skladu s ovim ESS-om.

Dobrovoljna darovanja zemljišta su dokumentirana. To zahtijeva:

- a) pisanu obavijest u kojoj se navodi lokacija i udio zemljišta koje se zahtijeva te njegovu namjenu;
- b) službenu izjavu o darovanju potpisanu od strane svakog uključenog vlasnika ili korisnika, kojom se utvrđuje informirani pristanak i potvrđuje da nema spornog vlasništva i da nema zahtjeva od strane iznajmljivača, korisnika, skvotera ili napadača. Sve poreze ili naknade koje se duguju za obradu ili registraciju prijenosa zemljišta, ako je primjenjivo, u cijelosti plaća Zajmoprimac, koji vodi evidenciju darovanja, uključujući dokumentaciju. Dokumentacija je dostupna za pregled u slučaju pritužbi koje se mogu pojaviti. Za osiguranje transparentnosti u pogledu dobrovoljnih darovanja zemljišta može biti koristan pregled neovisne treće strane.

3 OPIS POVEZANOG OBJEKTA

Postojeća Srednja škola (smještena u povijesno zaštićenoj zgradi u središtu grada) u Petrinji teško je oštećena u potresu 2020. godine. Umjesto nove izgradnje na lokaciji, Grad i škola su odlučili pronaći drugu lokaciju/zgradu za SS Petrinja. Rješenje je pronađeno jer je tvrtka Gavrilović u siječnju 2021. školi donirala građevinu s okolnim zemljištem. Donirana zgrada također je nekoć bila škola, ali je dugo bila napuštena te je za daljnje korištenje bila potrebna rekonstrukcija građevine (slika dolje).



Slika 1. Šire područje škole s planiranom pristupnom cestom

U početku je jedini način pristupa školi bio preko zemljišta tvornice. Nije bilo izravnog pristupa školi automobilima niti je bilo pristupa za vatrogasce. Stoga je bilo potrebno izgraditi novu pristupnu cestu. Dodatno, izgradnjom pristupne ceste osigurat će se novi priključak na buduću gradsku vodovodnu infrastrukturu koja će služiti za vodoopskrbu buduće škole. Radovi na pristupnoj cesti podijeljeni su u dvije faze. Nakon završetka prve faze izgradnje, pristupna cesta se koristi kao prometni put do gradilišta tijekom rekonstrukcije škole. Druga faza izgradnje pristupne ceste započela je u listopadu 2023, a nakon završetka rekonstrukcije škole pristupna cesta će se asfaltirati te će se urediti okolni prostor. Pristupna cesta će se koristiti samo za potrebe škole.

Pristupna cesta se uglavnom nalazi na zemljištu škole. SŠ Petrinja osigurala je vlasništvo većine parcela potrebnih za pristupnu cestu. Međutim, postojale su dvije katastarske čestice (k.č. 694/7 koja je dio 694/1; i dio k.č. 721) koje su bile u privatnom vlasništvu. Između SŠ Petrinja i privatnih zemljoposjednika dogovoreno je da će zemljoposjednici darovati svoje zemljište. Darovanje zemljišta (k.č. 694/1, 694/2, 694/3, 695/1) dovršeno 13. rujna 2023. godine temeljem Rješenja o upisu u zemljišne knjige (Posl.br. Z-7792/2023), a temeljem Ugovora o darovanju (prijenos vlasništva) potpisanog 10. svibnja 2023. godine. Proces darovanja zemljišta (k.č. 721) je još u tijeku. Pregled sadašnjih i budućih vlasnika nad zemljištima prikazan je u Tablici 2.

Tablica 2. Pregled vlasništva nad zemljištima

Katastarska čestica	Površina	Način korištenja prema vlasničkom listu	Vlasnik prema vlasničkom listu	Budući vlasnik
640	155 m ²	Livada	Srednja škola Petrinja	Vlasnik će biti SMŽ
636	1.413 m ²	Jarak	Vodoprivreda Sisak	Pravo služnosti
691	3.381 m ²	Livada	Srednja škola Petrinja	Vlasnik će biti SMŽ
692	1.005 m ²	Voćnjak	Srednja škola Petrinja	Vlasnik će biti SMŽ
694/1 694/2 694/3 695/1	502 m ² 4.067 m ² 3.985 m ² 790 m ² UKUPNO: 9.344 m ²	Voćnjak Livada Livada Oranica	Privatni vlasnici	Za pristupnu cestu donirano je 218 m ² od 9.344 m ² (2,33%). Nova katastarska čestica površine 218 m ² nosi broj 291/4. Vlasnik zemljišta je Srednja škola Petrinja.
721	271.272 m ²	Industrijske zgrade, industrijsko dvorište, trafostanica, tvornica	„Gavrilović”, Prva hrvatska tvornica salame	Za pristupnu cestu bit će donirano 437 m ² (0,1%) – Vlasnik zemljišta će biti SMŽ
693	8.830 m ²	Škola, dvorište	Srednja škola Petrinja	Srednja škola Petrinja

Detaljni podaci dostupni su u k.o. Petrinja