

Na temelju članka 391. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 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. i 81/15-pročišćeni tekst), članka 6. i 7. Odluke o građevinskom zemljištu u gospodarskoj zoni CEGE u Drnju (KLASA: 404-01/20-01/02, URBROJ: 2137/04-20-3, od 05. listopada 2020. godine) i članka 41. Statuta Općine Drnje („Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije“ broj 5/14. i 3/18), općinski načelnik Općine Drnje raspisuje

JAVNI NATJEČAJ

za prodaju ili osnivanje prava građenja na zemljištu u gospodarskoj zoni CEGE.

Javnim natječajem, prikupljanjem zatvorenih pisanih ponuda, prodaje se ili se osniva pravo građenja na zemljištu u gospodarskoj zoni CEGE u k.o. Drnje i to:

- k.č.br. 1676, oranica Kolodvorska, površine 53848 m², zk.ul. 3073,
- k.č.br. 1677/1, oranica Čega, površine 52847 m², zk.ul. 3073,
- k.č.br. 2323/1, oranica Čega, površine 296 m², zk.ul. 3073,
- k.č.br. 2323/2, oranica Čega, površine 549 m², zk.ul. 3073.

Općinsko građevinsko zemljište u gospodarskoj zoni prodaje se ili se osniva pravo građenja u svrhu formiranja građevne čestice i privođenja zemljišta gospodarskoj (proizvodnoj (I) i poslovnoj (K)) namjeni utvrđenoj UPU-om, u svrhu izgradnje gospodarskih objekata. Na zemljištu koje je predmet natječaja kupci mogu graditi poslovne građevine sukladno važećim prostornim planovima.

Zemljišta se prodaju (osniva pravo građenja) u cijelosti ili u dijelu prema potrebama kupca (investitora) s time da će se u tom slučaju stvarna površina zemljišta utvrditi parcelacijom zemljišta koju provodi kupac.

Natjecatelji mogu biti sve fizičke i pravne osobe, a strane osobe ako ispunjavaju zakonom predviđene uvjete za stjecanje prava vlasništva.

Natjecatelji trebaju u ponudi obavezno naznačiti ime, prezime ili naziv tvrtke i adresu, oznaku čestice za koju se podnosi ponuda s naznačenom površinom zemljišta koju kupuju (osnivaju pravo građenja), **novčani iznos povrh početnog iznosa po m² cijene građevinskog zemljišta iz ovog natječaja**, rok i način plaćanja, kratki opis dosadašnjeg poslovanja, razlozi ulaska u zonu i planirani razvoj, djelatnost koju će obavljati u zoni, procjenu potrebne električne snage te izvore financiranja sa istaknutim udjelom vlastitih ulaganja.

Uz ponudu natjecatelji su dužni priložiti izvornik ili ovjerenu presliku:

- izvod iz sudskog registra ili iz drugog odgovarajućeg registra ne starijih od 6 (šest) mjeseci od dana oglašavanja poziva za javno nadmetanje,
- dokaz o uplaćenju jamčevini na žiro račun Općine Drnje broj: HR0624020061809600007 s pozivom na broj 68, 7706 – OIB,
- dokument o solventnosti ponuditelja, BON2 ili SOL2,
- broj IBAN-a radi eventualnog povratka jamčevine,
- izjavu ovjerenu od javnog bilježnika o broju trenutno zaposlenih djelatnika na neodređeno vrijeme (ako se koristi poticaj umanjenja kupoprodajne cijene prema broju novozaposlenih)
- izjavu ovjerenu od javnog bilježnika o broju novozaposlenih djelatnika na neodređeno vrijeme (ako se koristi poticaj umanjenja kupoprodajne cijene prema broju novozaposlenih)

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji zadovoljava uvjete iz natječaja i ponudi najviši novčani iznos povrh početne cijene.

U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno ako najpovoljniji ponuditelj u roku ne zaključi ugovor, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najviše ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

Kupac ima pravo na pogodnosti plaćanja komunalnog doprinosa i komunalna naknade u visini i uvjetima propisanim Programom olakšica investitorima u gospodarskoj zoni CEGE.

Kupac snosi sva porezna davanja propisana posebnim propisima.

Jamčevina kod prodaje zemljišta iznosi 10.000,00 kuna.

Jamčevina kod osnivanja prava građenja iznosi početni iznos jednogodišnje naknade za osnivanje prava građenja.

Nakon donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu/naknadu za osnovano pravo građenja, a ostalim ponuditeljima jamčevina će se vratiti u roku 30 dana od dana donošenja odluke, bez prava na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

Najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude ili u roku ne zaključi ugovor o osnivanju prava građenja, odnosno kupoprodajni ugovor gubi pravo na povrat jamčevine.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je ugovor zaključiti u roku od 30 dana od dana donošenja odluke.

Ugovor se neće zaključiti ako najpovoljniji ponuditelj ima nepodmireni dug prema Općini Drnje.

PRODAJA ZEMLJIŠTA

Zemljište u gospodarskoj zoni CEGE prodaje se po početnoj cijeni od 36,40 kuna po m².

Pravo upisa vlasništva kupljenog zemljišta kupac stječe odmah po potpisu kupoprodajnog ugovora s tim da se u zemljišne knjige upisuje zabrana raspolaganja nekretninom bez suglasnosti Općine sve do isplate ugovorene kupoprodajne cijene.

U ponudi za kupnju zemljišta obvezno se navodi opis zemljišta koje je predmet prodaje (zemljišnoknjižni podaci iz javnog natječaja) te cijena koja mora biti veća od početne cijene.

Kupoprodajna cijena isplaćuje se:

1. u roku od 30 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ili u roku od 90 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora, ako se kupoprodajna cijena isplaćuje kreditom banke (u tom slučaju kupoprodajna cijena umanjuje se za 15%),

2. u obrocima do 4 godine, a tada se kupoprodajna cijena i obroci obračunavaju u EUR-ima po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke.

Kupoprodajna cijena dodatno se umanjuje se ovisno o broju novozaposlenih djelatnika i to:

- 15 % do 5 novozaposlenih djelatnika,
- 30 % za 6 do 10 novozaposlenih djelatnika,
- 40 % za 11 do 20 novozaposlenih djelatnika,
- 60 % za 21 do 50 novozaposlenih djelatnika,
- 80 % za 51 do 100 novozaposlenih djelatnika,
- 95 % za više od 100 novozaposlenih.

Odlukom Općinskog vijeća Općine Drnje donesen je Program olakšica investitorima u gospodarskoj zoni CEGE gdje su navedeni svi benefiti potencijalnim investitorima u svrhu ulaganja i otvaranja novih ranih mjesta na području Općine.

Najmanje 70% novozaposlenih radnika mora biti sa prebivalištem na području Općine Drnje, uz uvjet da takve nezaposlene radne snage ima na području Općine, a prema evidenciji HZZ-a, Područni ured Križevci, Ispostava Koprivnica.

Kupac se obvezuje djelatnike zaposliti u roku godine dana od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora te zadržati isti broj zaposlenih u periodu od 3 godine.

Nakon dodatnog zapošljavanja djelatnika kupac se obvezuje svake godine do 31. siječnja, Općini dostaviti izjavu o broju zaposlenih na dan 31. prosinca prethodne godine ovjerenu od javnog bilježnika.

U slučaju da kupac smanji broj zaposlenih u tom periodu gubi pravo na umanjenje kupoprodajne cijene ovisno o smanjenom broju zaposlenih djelatnika.

U tom slučaju kupac i Općina, **aneksom kupoprodajnom ugovoru**, utvrđuju novu kupoprodajnu cijenu koja odgovara smanjenom broju zaposlenih djelatnika na dan 31. prosinca prethodne godine te je kupac dužan Općini vratiti iznos ostvarenog umanjenja kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana zaprimanja poziva Općine da to učini.

Radi osiguranja isplate ostatka kupoprodajne cijene kupac je dužan prije sklapanja kupoprodajnog ugovora Općini uručiti bjanko zadužnicu ili više bjanko zadužnica ovjerenih kod javnog bilježnika najmanje na iznos ostvarenog poticaja na ime kupoprodajne cijene iz kojih će se Općina naplatiti u slučaju da se kupac ne odazove pozivu Općine da izvrši uplatu.

U slučaju povećanja broja zaposlenih u periodu od 3 godine od dana zapošljavanja djelatnika kupac ne ostvaruje prava na olakšice.

Kupac koji zakasni s plaćanjem plaća zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeca do dana plaćanja.

Zemljištem se raspolaže u stanju viđeno-kupljeno.

Kupoprodajni ugovor kod kojeg se kupoprodajna cijena nije umanjila temeljem broja novozaposlenih djelatnika može se raskinuti ako kupac:

- dulje od 90 dana kasni s plaćanjem ugovorene kupoprodajne cijene,
- u roku od dvije godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ne ishodi građevinsku dozvolu za gradnju poslovne građevine unutar gospodarske zone,
- u roku od tri godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ne ishodi uporabnu dozvolu za poslovnu građevinu.

Kupoprodajni ugovor kod kojeg se kupoprodajna cijena umanjila temeljem broja novozaposlenih djelatnika može se raskinuti ako kupac:

- dulje od 90 dana kasni s plaćanjem kupoprodajne cijene,
- odbije zaključiti **aneks kupoprodajnom ugovoru**.

Ako se istekom navedenih rokova utvrdi kako kupac nije ispunio koji od uvjeta, Općina će bez odgađanja obavijestiti kupca da zahtijeva ispunjenje kupoprodajnog ugovora i za to će mu odrediti dodatni rok.

Ako Kupac ne ispuni kupoprodajni ugovor u dodatnom roku, Općina će kupcu dostaviti izjavu o raskidu kupoprodajnog ugovora.

U slučaju raskida kupoprodajnog ugovora kupac gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

U slučaju raskida kupoprodajnog ugovora Općina kupcu vraća uplaćena sredstva umanjena za iznos jamčevine, a kupac Općini zemljište i iznose svih ostvarenih poticaja.

U slučaju prodaje nekretnina unutar gospodarske zone CEGE Općina Drnje ostvaruje pravo prvokupa.

PRAVO GRAĐENJA

Pravo građenja u poduzetničkoj zoni CEGE se za prvih 48 mjeseci osniva uz godišnju naknadu od 0,25 kn/m².

Nositelj prava građenja koji iskoristi mjeru može otkupiti zemljište uz umanjene cijene prema vremenu izgradnje gospodarskog objekta i to:

1. umanjene kupoprodajne cijene zemljišta za 100% ako je gospodarski objekt sagrađen prije isteka roka od 24 mjeseci od sklapanja ugovora o pravu građenja,
2. umanjene kupoprodajne cijene zemljišta za 75% ako je gospodarski objekt sagrađen prije isteka roka od 36 mjeseci od sklapanja ugovora o pravu građenja,
3. umanjene kupoprodajne cijene zemljišta za 50% ako je gospodarski objekt sagrađen prije isteka roka od 48 mjeseci od sklapanja ugovora o pravu građenja.

Pravo građenja osniva se na vrijeme od 4 godine, poslije kojih se u slučaju ne realizacije gubi pravo, odnosno isto ostvaruje u slučaju realizacije.

Godišnja naknada za pravo građenja plaća se po sklapanju ugovora, odnosno uplaćivat će se jednom godišnje, najkasnije do 31. siječnja za tekuću godinu temeljem računa ispostavljenog od Općine Drnje.

U slučaju korištenja olakšica vezanih za umanjene cijene zemljišta prema vremenu izgradnje gospodarskog objekta kod kupnje zemljišta u iznos kupoprodajne cijene ne ulazi do tada plaćena naknada za pravo građenja.

Uvjet za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja i korištenje uz to povezanih olakšica je idejno rješenje te poslovni i financijski plan s osiguranim izvorima financiranja.

Investitori koji su iskoristili olakšicu vezanu za umanjene cijene zemljišta prema vremenu izgradnje gospodarskog objekta, obvezuju se da će djelatnost u gospodarskoj zoni obavljati najmanje pet godina od ishođenja uporabne dozvole. U slučaju prodaje zemljišta tijekom tog perioda, investitori su dužni Općini vratiti puni iznos poticaja dobivenih za predmetno zemljište.

Nakon isteka 48 mjeseci od dana zaključenja ugovora plaćati će se tržišna vrijednost za osnovano pravo građenja i to u gospodarskoj zoni CEGE 0,25 kn/m².

Revalorizacija tržišne vrijednosti prava građenja provoditi će se svakih 10 godina od dana potpisivanja ugovora o osnivanju prava građenja, automatizmom bez dodatnog ugovaranja.

Kriterij revalorizacije po isteku svakih 10 godina jest promjena indeksa potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj, a koji podatak objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske.

U cijelom tom periodu nositelj prava građenja može Općini Drnje uputiti zahtjev za kupnjom predmetnog zemljišta, a koje će se prodati po uvjetima određenim za kupoprodaju građevinskog zemljišta koji vrijede u trenutku podnošenja zahtjeva. U iznos kupoprodajne cijene ne ulazi do tada plaćena naknada za pravo građenja.

Nositelj prava građenja dužan je po potpisu ugovora o osnivanju prava građenja:

1. u roku 24 mjeseci - ishoditi pravomoćnu građevinsku dozvolu za izgradnju gospodarskog objekta na zemljištu na kojemu je osnovano pravo građenja;
2. u roku 48 mjeseci - ishoditi uporabnu dozvolu za gospodarski objekt izgrađen na zemljištu na kojemu je osnovano pravo građenja.

Ukoliko nositelj prava građenja u navedenom roku ne ishoditi građevinsku, odnosno uporabnu dozvolu, ugovor o osnivanju prava građenja može se raskinuti i nositelj prava građenja neće imati pravo na povrat uloženi sredstava kao ni pravo na povrat uplaćene godišnje naknade za osnovano pravo građenja.

Ugovor o osnivanju prava građenja može se raskinuti ako nositelj prava građenja dulje od 90 dana kasni s plaćanjem naknade.

Nositelj prava građenja može pravo građenja, za vrijeme njegova trajanja prenositi na treće osobe ili ga opteretiti samo uz **izričitu pisanu suglasnost Općine Drnje**.

U slučaju prijenosa prava građenja na treće osobe prenose se sva prava i obveze iz ugovora o osnivanju prava građenja.

Protekom roka na koje je osnovano pravo građenja, nositelj prava građenja dužan je, bez prava na naknadu tržišne vrijednosti, predati Općini Drnje u vlasništvo predmetnu nekretninu s pripadajućim sadržajem, slobodnoj od tereta, osoba i stvari bez obveze naknade tržišne vrijednosti nositelju prava građenja.

Odabrani najpovoljniji ponuditelj dužan je Općini Drnje pri potpisivanju ugovora o osnivanju prava građenja uručiti bjanko zadužnicu ovjerenu od javnog bilježnika u iznosu do 50.000,00 kuna, za eventualne buduće tražbine Općine.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne podmiri dospjele obveze, Općina Drnje može podnijeti zadužnicu na plaćanje i naplatiti sve do visine dospjelog duga i u tom slučaju najpovoljniji ponuditelj se obvezuje izdati novu zadužnicu.

Općina Drnje može u svako doba odustati od prodaje ili poništi javni natječaj prije donošenja odluke o prodaji/osnivanju prava građenja te pri tome ne snosi nikakvu odgovornost prema natjecateljima kao ni troškove sudjelovanja na natječaju.

Kupac stupa u posjed zemljišta po zaključenju kupoprodajnog ugovora ili ugovora o osnivanju prava građenja prema dogovoru s prodavateljem.

Natječaj se provodi u krugovima, do „prodaje“ svih parcela. **Ponude za prvi krug natječaja predaju se do 14. listopada 2020. godine do 09:00 sati.** Ponude za daljnje krugove se predaju do svakog desetog dana u mjesecu do 09:00 sati.

Javno otvaranje ponuda pristiglih do desetog dana u mjesecu je istog dana u 09:00 sati u prostorijama Jedinственог управног одјела Опćине Дрње, Трг краља Томислава 29, 48322 Дрње. Ukoliko je deseti dan u mjesecu neradni dan, rok za predaju i otvaranje ponuda je prvi idući radni dan.

Pisane ponude se predaju u Jedinственом управном одјелу Опćине Дрње, Трг краља Томислава 29, 48322 Дрње или се шаљу поштом на исту адресу у затвореној омотници с назнаком **“PONUDA ZA NATJEČAJ - GOSPODARSKA ZONA – NE OTVARAJ”**.

Nepotpune ponude i ponude podnesene izvan utvrđenog roka neće se razmatrati.

Ostali uvjeti natječaja određeni su Odlukom o građevinskom zemljištu u gospodarskoj zoni CEGE u Drnju (KLASA: 404-01/20-01/02, URBROJ: 2137/04/20-3, od 05. listopada 2020. godine)

Sve informacije o ovom natječaju mogu se dobiti osobno u Jedinственом управном одјелу Опćине Дрње, Трг краља Томислава 29, 48322 Дрње или на телефон 048/ 831-405.

Natječaj je objavljen na službenoj web stranici Općine www.drnje.hr.

Drnje, 05. listopada 2020.

OPĆINSKI NAČELNIK:
Petar Dombaj, bacc.admin.publ.

