

JAVNI NATJEČAJ za prodaju zemljišta – Poslovna zona Nova Sela

Na temelju članka 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 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 i 152/14) i Odluke Općinskog vijeća Općine Kula Norinska o prodaji neizgrađenog građevinskog zemljišta (KLASA: 944-01/17-01/02, URBROJ: 2148/02-17-1), od 4.10.2017. godine, donesene na IV. sjednici Općinskog vijeća održanoj od 4.10.2017. godine, načelnik Općine Kula Norinska, raspisuje

JAVNI NATJEČAJ za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta

I. Javnim natječajem prodaje se neizgrađeno građevinsko zemljište u vlasništvu Općine Kula Norinska, smješteno na području Poslovne zone - Nova Sela, k.o. Borovci i to:

R.br.	Br. kat. čestice	Površina (m ²)
1.	2516/45	235350
2.	2516/46	121790
3.	2516/47	39019
4.	2516/50	18832
5.	2516/51	43412
6.	2516/52	18809
7.	2516/53	30169
8.	2516/54	23039
	UKUPNO:	530420

po početnim cijenama po m²:

- proizvodnja i skladištenje: 30,00 kn/m²
- trgovina i usluge: 50,00 kn/m²
- proizvodnja*, građevinarstvo i ostalo: 100,00 kn/m²

*** proizvodnja od C19 – C25 po NKD 2007**

Zemljište iz prethodnog stavka prodaje se:

MODEL A): u cijelosti (sve nekretnine unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja Poslovne zone NOVA SELA, a koje su predmet ovog natječaja), jedinstvenom ponudom jednog ponuditelja ili zajednice ponuditelja.

MODEL B): kao pojedinačna nekretnina prema opisu i popisu budućih parcela, time da, bez obzira po kojem modelu bi se neizgrađeno građevinsko zemljište prodalo, stvarna površina zemljišta će se utvrditi parcelacijom zemljišta koju provodi kupac ili kupci o svom trošku na temelju odgovarajućeg akta (lokacijska ili građevinska dozvola) sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17) ili Zakona o gradnji (Narodne novine broj 153/13, 20/17).

MODEL A): Prednost, u odnosu na sve druge ponuditelje, ima ponuditelj ili zajednica ponuditelja s ponudom po modelu opisanom točkom I - MODEL A) ovog natječaja čija ponuda obuhvaća sve nekretnine unutar Urbanističkog plana uređenja Poslovne zone NOVA SELA, koje su predmet ovog natječaja.

Ukoliko bude zainteresiranih ponuditelja ili zajednice ponuditelja s jedinstvenom ponudom, po MODELU A) prodaje neizgrađenog građevinskog zemljišta, dopušta se fazno planiranje i gradnja prema Poslovnom planu ponuditelja ili zajednice ponuditelja.

Ponuda ponuditelja po ovom modelu obvezno sadrži Poslovni plan iz kojega je razvidno:

- faze građenja građevina time da ponuditelj može graditi slijedeću fazu (etapu) nakon što za prethodnu fazu obuhvata izgradnje bude ishođen akt o uporabi izgrađenih građevina uključivo komunalnu i drugu infrastrukturu,
- rok početka izgradnje svake faze građenja time da zadnja faza mora biti izgrađena u roku od 10 godina od dana zaključenja ugovora odnosno uvođenja u posjed predmeta kupoprodaje,

Ponuditelj po ovom modelu, obvezan je platiti jamčevinu u iznosu 50.000,00 kuna te dokaz o uplati jamčevine dostaviti uz ponudu, a jamčevina će se uračunati u iznos kupoprodajne cijene.

Ponuditelj je obvezan na ime isplate kupoprodajne cijene u minimalnoj visini od 4,5 % iznosa postignutom u natječaju (s uračunatom jamčevinom) platiti u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ugovora o kupoprodaji time da uplata tog iznosa kupoprodajne cijene u naznačenom roku, predstavlja bitan sastojak ugovora o kupoprodaji nekretnine.

Ostatak kupoprodajne cijene, ponuditelj po ovom modelu mora financirati u izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture unutar obuhvata UPU-a Poslovne zone NOVA SELA te pristupnu cestu kao i drugu infrastrukturu (sukladno Poslovnom planu ponuditelja).

Ukoliko ponuditelj ne izvrši preuzete obveze sukladno ponudi i Poslovnom planu dužan je isplatiti ostatak kupoprodajne cijene Općini kao prodavatelju u cijelosti i na poziv Općine, a nakon proteka krajnjih rokova određenih Poslovnim planom ponuditelja odnosno krajnjeg roka određenog uvjetima iz ovog natječaja.

U svrhu osiguranja isplate ostatka iznosa kupoprodajne cijene, ponuditelj se obvezuje zasnovati založno pravo (ugovorom o kupoprodaji ili zasebnim-sporednim ugovorom o zasnivanju založnog prava) na svim nekretninama u korist prodavatelja Općine Kula Norinska, a prodavatelj se obvezuje izdati valjanu ispravu (brisovno očitovanje) radi brisanja upisanog založnog prava nakon što ponuditelj kao kupac izvrši ugovorom preuzete obveze u cijelosti. Ponuditelj kao kupac nije ovlašten tražiti brisanje založnog prava zbog djelomičnog ispunjenja ugovorom preuzetih obveza, osim ukoliko je nekretnina za koju se traži brisanje plaćena u cijelosti sukladno ponuđenoj cijeni po m2.

Ukoliko vrijednost ulaganja ponuditelja u komunalnu i drugu infrastrukturu premašuje iznos ostatka kupoprodajne cijene ponuditelj neće imati pravo na povrat ili naknadu razlike vrijednosti ulaganja samo ukoliko ga općina oslobodi plaćanja komunalnog doprinosa za cjelokupnu zonu i to odlukom općine najkasnije u roku od 30 dana od realizacije kupoprodajnog ugovora s budućim kupcem, a ukoliko vrijednost ulaganja bude manja u odnosu na vrijednost ostatka iznosa kupoprodajne cijene ponuditelj se obvezuje isplatiti razliku iznosa o korist Proračuna Općine u roku od 15 dana od dana konačnog obračuna i okončanja investicije prema Poslovnom planu.

Ukoliko ponuditelj odustane ili ne izvrši ulaganja u roku dužan je isplatiti ostatak iznosa kupoprodajne cijene u cijelosti, a sva izgrađena infrastruktura u javnim prometnicama postaje vlasništvo Općine KULA NORINSKA.

MODEL B): Ponude ponuditelja po MODELU B, razmatrat će se jedino ukoliko nije pristigla niti jedna ponuda po MODELU A.

Uvjeti za kupoprodaju prema ovom modelu jest isključivo ponuda sa iskazanom kupoprodajnom cijenom te obvezom uplate jamčevine.

Iznos kupoprodajne cijene ponuditelj kao kupac plaća u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja ugovora o kupoprodaji nekretnine. Nakon uplate kupoprodajne cijene prodavatelj se obvezuje izdati valjanu tabularnu ispravu za upis prava vlasništva u korist kupca u roku od 3 (tri) dana od dana uplate kupoprodajne cijene .

Stjecatelj nekretnine mora započeti sa izgradnjom građevine na kupljenoj nekretnini u roku od 1 (jedne) godine od dana zaključenja ugovora o kupoprodaji, a s obavljanjem djelatnosti u roku od 2 (dvije) godine od dana zaključenja ugovora o kupoprodaji.

Ukoliko ponuditelj odustane ili ne izvrši ulaganja u roku, zemljište, te sve izgrađeno postaje vlasništvo Općine Kula Norinska.

UVJETI KOJI SE ODNOSE NA SVE PONUDE BEZ OBZIRA NA MODEL PONUDE

II. Grafički prikaz sa navedenim oznakama nekretnina, sastavni je dio javnog natječaja.

III. Predmetne nekretnine prodaju se u neuređenom prirodnom stanju bez izgrađene infrastrukture.

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

V. Jamčevina se uplaćuje na žiro račun Općine Kula Norinska HR56 2390 0011 8219 0000 5, poziv na broj 68 7706- OIB, a dokaz o uplaćenju jamčevini mora biti priložen uz ponudu, u protivnom će se ponuda odbaciti.

Natjecatelju koji ne uspije u natječaju, uplaćena jamčevina vraća se u roku 15 dana, a natjecatelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine.

Ponuditelj koji uspije u natječaju, jamčevina se uračunava u ponuđenu cijenu, time da se jamčevina ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuđač naknadno odustane od zaključenja ugovora u propisanom roku ili ukoliko se ugovor o kupoprodaji raskine uslijed neplaćanja kupoprodajne cijene.

VI. Ponuda mora sadržavati:

a) osnovne podatke o ponuditelju:

- za fizičke osobe: ime, prezime, OIB, adresu, rješenje o upisu u obrtni registar (preslika obrtnice),
 - za pravne osobe: naziv, OIB, sjedište i rješenje o upisu u sudski registar ne stariji od 30 dana,
 - Poslovni plana za ponuditelje po MODELU A
- b) ponuđeni kupoprodajni iznos za metar kvadratni (m²) zemljišta za koje se dostavlja ponuda
- c) dokaz o uplaćenju jamčevini, te broj računa ponuditelja za slučaj povrata jamčevine
- d) dokaz o bonitetu odnosno solventnosti pravnog subjekta (BON-1 i BON-2)
- e) pravne osobe uz ponudu dostavljaju kratki opis dosadašnjeg poslovanja, ostvareni ukupni prihod u prethodnoj godini, broj zaposlenih, razlozi ulaska u zonu i planirani razvoj, djelatnost koju će obavljati u zoni, oznaku čestice za koju se natječe s naznačenom površinom zemljišta koju kupuje, procjenu potrebne električne snage, planirana ulaganja, planirani broj novozaposlenih radnika, izvori financiranja sa istaknutim udjelom vlastitih ulaganja.
- f) uz priloge – isprave dostavljene na stranom jeziku nužno je priložiti prijevod na hrvatski jezik koji je načinio ovlaštenu sudsku prevoditeljicu.
- g) za sve ponuditelje u jedinstvenoj ponudi (zajednica ponuditelja) glede statusnih podataka i traženih isprava vrijede svi uvjeti u svezi dostave dokaza.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz isključivo ispunjenje svih uvjeta natječaja, s priloženom traženom dokumentacijom, sadrži i najviši iznos ponuđene cijene.

U slučaju da dva ili više ponuditelja ponude istu cijenu, prednost će imati ponuda kod koje je ponuđeno jednokratno plaćanje kupoprodajne cijene osim kod ponuditelja po MODELU A kod kojih će osim visine ponuđene cijene prednosti imati ona ponuda za koju Poslovni plan bude ocijenjen povoljnijim glede rokova završetka i dinamike izvođenja faza gradnje time da se najprije ocjenjuju ponude prema MODELU A i imaju prednost ispred MODELA B, a ako ne pristigne niti jedna ponuda po tom modelu ocjenjivat će se pristigle ponude po MODELU B.

Ukoliko se ne može ustanoviti najpovoljnija ponuda na način propisan u prethodnom stavku, između ponuditelja istog modela nudenja koji su dali iste ponude prednost se daje onoj koja je prema redosljedu prispjela stigla ranije.

VII. Postupak natječaja provesti će stručno povjerenstvo za provedbu natječaja. Povjerenstvo predlaže Općinskom vijeću donošenje Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za svaku pojedinu nekretninu, o neprihvatanju pojedine odnosno svih ponuda bez navođenja posebnog razloga.

Nakon što vijeće donese Odluku o odabiru najprihvatljivije ponude za svaku parcelu, odabrani ponuditelj potpisat će Ugovor s Općinom, najkasnije 15 dana od dana dostave Odluke o odabiru najprihvatljivije ponude. U protivnom će se smatrati da je odustao od Natječaja, bez prava na povrat jamčevine.

VIII. Kupoprodajna cijena, umanjena za iznos uplaćene jamčevine, plaća se u roku 8 dana po potpisu Kupoprodajnog ugovora ili u obrocima sukladno poslovnom planu prihvaćenim od

strane općine. U slučaju zakašnjenja u plaćanju ugovorene cijene, kupac je dužan uz kupoprodajnu cijenu platiti zakonsku zateznu kamatu za vrijeme zakašnjenja odnosno od dana dospijeca do dana plaćanja. Ukoliko kupac zakasni s plaćanjem više od 90 (devedeset) dana od isteka roka, općina može raskinuti kupoprodajni ugovor i zadržati plaćenu jamčevinu.

IX. Porez na promet nekretnina plaća kupac.

Stjecatelj nekretnine snosi i sve troškove i izdatke vezane uz sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnine, te troškove zemljišnoknjižne i katastarske provedbe na ime stjecatelja.

Tabularna isprava za upis vlasništva u zemljišnim knjigama na kupljenoj nekretnini kupcu će se izdati nakon što isplati kupoprodajnu cijenu u cijelosti (uključivo i u slučaju kada je predviđena obročna otplata), nakon čega će se kupcu kupljena nekretnina predati u samostalan i neposredan samoposjed i uživanje.

X. Javni natječaj je otvoren do 30.11.2017. god., odnosno do prodaje cjelokupne nekretnine.

Javno otvaranje pristiglih ponuda obaviti će se na adresi: Općina Kula Norinska, Rujnička 1, 20341 Kula Norinska svakog prvog dana u tjednu, s početkom u 12,00 sati.

Ponude se dostavljaju na adresu: Općina Kula Norinska, Rujnička 1, 20341 Kula Norinska, a šalju se poštom preporučeno u zatvorenoj omotnici s naznakom “ Prodaja zemljišta u poslovnoj zoni Nova Sela“ Općina Kula Norinska , Rujnička 1 , 20341 Kula Norinska – “ZA NATJEČAJ – NE OTVARATI”.

Nepravovremene (ponude izvan roka) i nepotpune ili na drugi način protivne uvjetima iz natječaja podnesene ponude Povjerenstvo će odbaciti.

Općina Kula Norinska zadržava pravo da ne izabere nijednu ponudu.

Natječaj će biti objavljen u Narodnim novinama, službenim stranicama općine Kula Norinska, te na stranici <http://www.zona-novasela.hr/natjecaji.html>.

Sve informacije o ovom natječaju mogu se dobiti u Jedinostvenom upravnom odjelu, usmeno, na telefon 020/693-527.

KLASA: 944-01/17-01/02

URBROJ: 2148/02-17-2

Kula Norinska, 20. listopada 2017. g.

NAČELNIK
Nikola Krstičević, mag.oec.