

GRADSKO VIJEĆE

KLASA:

URBROJ:

Knin, 2025. godine

Na temelju članka 35. stavka 2. i 8. i članka 391. 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, 81/15 i 94/17), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 35. Statuta Grada Knina („Službeno glasilo Grada Knina“ broj 3/21, 13/23 i 16/23), Gradsko vijeće Grada Knina, na . sjednici, od . 2025. godine, donosi

ODLUKU

o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama na području Gospodarske zone Preparandija

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Knina, koje se nalaze na području Gospodarske zone Preparandija, a u cilju poticanja gospodarstva i povećanja gospodarske aktivnosti na području Grada Knina, pomoći za otvaranje novih radnih mjesta, kao i osiguranje ekološki sigurnih djelatnosti i zaštitu okoliša.

Pod raspolaganjem nekretninama u smislu stavka 1. ovog članka podrazumijeva se prodaja nekretnina.

Članak 2.

Nekretninama smještenim na području Gospodarske zone Preparandija može se raspolagati samo radi izgradnje novih objekata na postojećim zemljištima kao i radi privođenja postojećih zemljišta i objekata gospodarsko-poslovnoj i gospodarsko-proizvodnoj svrsi, a sve u skladu sa važećom urbanističkom dokumentacijom Grada Knina, imajući u vidu prvenstveno razvoj Gospodarske zone Preparandija, potrebe, uvjete i prioritete Grada Knina.

Članak 3.

Nekretnine na području Gospodarske zone Preparandija prodaju se javnim natječajem po tržišnoj vrijednosti nekretnine, utvrđenoj na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke i to javnim prikupljanjem ponuda, sukladno odredbama ove Odluke.

Natječaj javnim prikupljanjem ponuda provodi se kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba za dostavu pisanih ponuda prema unaprijed određenim uvjetima.

Odluku o stjecanju, opterećenju ili otuđenju nekretnina te raspolaganju ostalom imovinom čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju, opterećenju ili otuđivanju nekretnina i drugom raspolaganju imovinom, može donijeti Gradonačelnik, a najviše do 132.722,81 eura. Stjecanje, opterećenje i otuđivanje nekretnina te raspolaganje ostalom imovinom mora biti planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonom.

Odluku o stjecanju, opterećenju ili otuđenju nekretnina te raspolaganju ostalom imovinom većom od vrijednosti utvrđenom stavkom 3. ovog članka donosi Gradsko vijeće.

Odluka o stjecanju, opterećenju ili otuđenju nekretnina te raspolaganju ostalom imovinom iz stavka 3. i 4. najmanje sadrži: podatke o nekretnini, namjeni, tržišnoj vrijednosti, načinu i postupku raspolaganja te donošenju Odluke.

Iznimno, odredbe stavka 1. ovog članka ne primjenjuju se kada pravo vlasništva na nekretninama koje čine dio obuhvata Gospodarske zone Preparandija, stječu Republika Hrvatska, Šibensko-kninska županija, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili Šibenske-kninske županije ili Grada Knina, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada Knina.

Članak 4.

Kriteriji za odabir ponude je ostvarivanje cilja prodaje, zadovoljavanje uvjeta natječaja te najviša ponuđena cijena za zemljište za koje je ponuditelj uputio prijavu.

Članak 5.

Kupac nekretnine dužan je o svom trošku u roku od 18 mjeseci, računajući od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora, ishoditi pravomoćnu građevinsku dozvolu te započeti s rekonstrukcijom ili izgradnjom objekta.

Kupac nekretnine dužan je o svom trošku u roku od 36 mjeseci od dana ishoda pravomoćne građevinske dozvole završiti rekonstrukciju postojeće ili izgradnju nove građevine, te podnijeti zahtjev za ishođenje uporabne dozvole za rekonstruirani ili izgrađeni objekt sukladno građevinskoj dozvoli.

Kupac nekretnine dužan je u roku od 6 mjeseci od dana ishoda uporabne dozvole započeti s obavljanjem djelatnosti i primiti u radni odnos u rekonstruiranom ili izgrađenom objektu radnike, u broju kako je to određeno u investicijskom programu i kupoprodajnom ugovoru.

Za slučaj da kupac nekretnine prema investicijskom programu rekonstruira ili gradi objekt u fazama, dužan je u roku od 6 mjeseci od dana ishoda uporabne dozvole za prvu fazu izgrađenog/rekonstruiranog objekta započeti s obavljanjem djelatnosti i primiti u radni odnos u rekonstruiranom ili izgrađenom objektu radnike, u broju kako je to određeno u investicijskom programu i kupoprodajnom ugovoru za prvu fazu.

Realizacija radova u sljedećim fazama kao i zapošljavanje radnika mora biti u skladu s investicijskim programom i kupoprodajnim ugovorom.

Članak 6.

Iznimno, Gradonačelnik može na zahtjev kupca, ako ocjeni postojanje opravdanih okolnosti, produžiti rokove iz članka 5. ove Odluke, ali ukupno produženje ne može biti duže od 18 mjeseci.

Članak 7.

Ugovorom o kupoprodaji nekretnine, radi osiguranja urednog i potpunog ispunjenja ugovornih obveza i rokova, sukladno odredbama ove Odluke, utvrđuje se obveza kupca da Gradu Kninu plati ugovornu kaznu za slučaj ako kupac ne ispuni svoju obvezu, ako kupac zakasni s ispunjenjem svoje obveze ili ako kupac neuredno ispuni svoju obvezu.

Ugovorna kazna iz stavka 1. ovog članka ugovara se za bilo koji slučaj nepoštivanja odredbi članka 5. ove Odluke u visini 30% od ukupne kupoprodajne cijene.

Članak 8.

Kupac nije ovlašten kupljenu nekretninu ili njen dio otuđiti ili opteretiti, bez suglasnosti Gradskog vijeća ili Gradonačelnika, ovisno o vrijednosti nekretnine, bilo kojim pravnim poslom za vrijeme od 10 (deset) godina, računajući od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Zabrana iz stavka 1. ovog članka upisat će se u zemljišne knjige nadležnog suda istovremeno s uknjižbom prava vlasništva.

Iznimno, kupljena nekretnina može se opteretiti hipotekom samo i isključivo za dobivanje kredita, koji će se iskoristiti u svrhu izgradnje i stavljanja u funkciju predmetnog objekta.

Suglasnost za ostvarivanje prava iz stavka 3. ovog članka daje Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine, na zahtjev kupca, uz uvjet da je kupac zahtjevu priložio cjelokupnu relevantnu dokumentaciju iz koje se sa sigurnošću može zaključiti da se hipoteka zasniva isključivo radi ishodovanja kredita za potrebe izgradnje i stavljanja u funkciju predmetnog objekta.

Članak 9.

Javni natječaj za prodaju nekretnina temeljem ove Odluke raspisuje Gradonačelnik.

Natječaj se objavljuje u jednom dnevnom tisku, na službenim stranicama Grada i na oglasnoj ploči gradske uprave Grada Knina, a može se objaviti i putem lokalnih medija i na drugi pogodan način.

Rok za podnošenje prijave, odnosno ponude je najmanje 8 (osam) dana, a najviše 30 (trideset) dana, računajući od dana objave javnog natječaja u dnevnom tisku.

Članak 10.

Javni natječaj sadržava sljedeće odredbe:

- oznaku nekretnine (katastarska čestica, kultura, površina, katastarska općina i broj zemljišnoknjižnog uloška),

- prostorno-plansku namjenu nekretnine,
- početnu cijenu nekretnine,
- iznos jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
- mjesto gdje će natječaj biti objavljen,
- tko ima pravo sudjelovati na javnom natječaju,
- popis dokumentacije koja se mora priložiti uz ponudu, iz članka 14. Odluke,
- način, rok i mjesto za podnošenje ponude s napomenom da se ponuda podnosi u zatvorenoj kuverti s obveznom naznakom „Za natječaj – ne otvaraj“,
- odredbu da se nepotpune i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati,
- tko se smatra najboljim ponuditeljem,
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuđačem,
- rok u kojem najpovoljniji ponuditelj mora uplatiti kupoprodajnu cijenu,
- razlog za raskid ugovora,
- odredbe o ugovornoj kazni,
- rok za obavijest ponuđača o najpovoljnijoj ponudi,
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj nema pravo na povrat uplaćene jamčevine ako u određenom roku ne sklopi ugovor s Gradom,
- odredbu da će se podobna isprava za upis prava vlasništva izdati nakon potpune isplate kupoprodajne cijene,
- odredbu da u slučaju da najpovoljniji ponuditelj ne pristupi odnosno ne sklopi kupoprodajni ugovor u određenom roku ili ukoliko ne uplati kupoprodajnu cijenu u određenom roku, Gradonačelnik može izvršiti izbor sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja iz reda ostalih ponuditelja prijavljenih na javni natječaj,
- odredbu da Grad Knin zadržava pravo da ne prihvati niti jednu valjanu ponudu iz natječaja, kao i pravo odustati od prodaje, u svako doba, do potpisivanja kupoprodajnog ugovora, uz povrat iznosa jamčevine,
- uvjete iz članka 4., 5., 7. i 8. Odluke,
- odredbu da se nekretninom raspolaže u stanju „viđeno-kupljeno“,
- odredbu da ponuditelji podnošenjem ponuda prihvaćaju sve uvjete javnog natječaja, što potvrđuju izjavom o prihvaćanju svih uvjeta iz javnog natječaja.

Članak 11.

Na javnom natječaju mogu sudjelovati domaće i strane pravne i fizičke (obrtnici) osobe, kao i pravne i fizičke osobe s područja država članica Europske unije, koje

ispunjavaju uvjete iz natječaja, pod uvjetom da svi prethodno navedeni nemaju dugovanja prema Gradu Kninu (što će se utvrditi u evidencijama Grada Knina) i Republici Hrvatskoj.

Članak 12.

Osobe koje namjeravaju sudjelovati u javnom natječaju i podnijeti ponudu, dužne su uplatiti jamčevinu kako slijedi:

- za nekretnine čija je početna vrijednost do 132.722,81 eura, uključujući i 132.722,81 eura, u iznosu od 10% utvrđene početne vrijednosti;
- za nekretnine čija je početna vrijednost veća od 132.722,81 eura do 1.327.228,08 eura, uključujući i 1.327.228,08 eura, u iznosu od 5% utvrđene početne vrijednosti;
- za nekretnine čija je početna vrijednost veća od 1.327.228,08 eura, u iznosu od 2% utvrđene početne vrijednosti.

Dokaz o uplaćenju jamčevini mora se priložiti uz prijavu.

Nakon odabira ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima jamčevina će se vratiti u roku od 15 dana od dana izvršenog odabira najpovoljnije ponude.

Članak 13.

Pisane ponude ponuditelja sa traženom dokumentacijom predaju se u zatvorenoj omotnici putem pošte preporučeno ili se predaju osobno u pisarnicu gradske uprave Grada Knina, s naznakom: „ Za natječaj – ne otvaraj “, navodeći oznaku nekretnine na koju se ponuda odnosi- naslovljenu na „Povjerenstvo za provođenje postupka javnog natječaja za prodaju nekretnina u Gospodarskoj zoni Preparandija, Grad Knin, dr. Franje Tuđmana br. 2, 22300 Knin“.

Članak 14.

Pisana ponuda mora sadržavati:

- osnovne podatke o ponuditelju (ime i prezime, adresu, odnosno tvrtku i sjedište, osobni identifikacijski broj),
- oznaku nekretnine iz javnog natječaja (katastarska čestica, kultura, površina, katastarska općina i broj zemljišnoknjižnog uloška),
- iznos ponuđene kupoprodajne cijene za nekretninu, koja ne može biti niža od početnog iznosa kupoprodajne cijene,
- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- izvadak iz sudskog ili obrtnog registra ili ekvivalentnog stranog registra ukoliko se radi o ponuditeljima iz drugih država članica Europske unije, ne starije od 3 mjeseca,
- poslovno-investicijski plan koji mora sadržavati: opis djelatnosti koja će se obavljati na neizgrađenom građevinskom zemljištu ili u novoopremljenom objektu, opis i strukturu planiranih ulaganja, opis sadržaja koji se namjerava izgraditi na predmetnoj nekretnini,

planirani broj, struktura i dinamika zapošljavanja novih radnika u novoopremljenom objektu na neodređeno vrijeme, plan financiranja s naznakom izvora te udjelom vlastitih ulaganja, kao i rok za dovršetak cjelokupnog projekta iz poslovnog plana i početak obavljanja djelatnosti,

- izjavu kojom ponuditelj pod materijalnom i kaznenom odgovornošću jamči da su podaci sadržani u poslovno-investicijskom planu potpuni, točni i da će se istih ponuditelj u cijelosti pridržavati,

- zadnji financijski izvještaj (bilanca, račun dobiti i gubitka) za pravne osobe,

- BON-1 i BON-2, za fizičke (obrtnici) i pravne osobe, ne starije od 30 dana,

- podatke o broju i strukturi zaposlenih,

- potvrdu nadležne porezne uprave kojom se dokazuje nepostojanje dospjelih financijskih obveza prema državnom proračunu po bilo kojoj osnovi, ne starije od 30 dana,

- izjava o prihvaćanju svih uvjeta iz javnog natječaja.

Dokazi se prilažu u izvorniku ili u ovjerenj preslici.

Članak 15.

Grad može od ponuditelja čija je ponuda ocijenjena najpovoljnijom zatražiti ponovnu provjeru dokaza sposobnosti ponovnom dostavom traženih dokaza, naročito u slučaju sumnje u ispravnost s ponudom dostavljenih dokumenata ili kao ponovnu provjeru podataka iz dokumenata, te ima pravo odbiti ponudu ukoliko ponuditelj ne može ponovo dokazati svoju sposobnost u ostavljenom roku.

Članak 16.

Javni natječaj za raspolaganje nekretninama na području Gospodarske zone Preparandija provodi Povjerenstvo za provođenje postupka javnog natječaja za prodaju nekretnina u Gospodarskoj zoni Preparandija koje imenuje rješenjem gradonačelnik.

Povjerenstvo čine predsjednik i 4 (četiri) člana.

Stručne, administrativne i tehničke poslove za Povjerenstvo obavljaju nadležna upravna tijela Grada, svaki u okviru svoje nadležnosti.

Članak 17.

Povjerenstvo otvara i vrši pregled pristiglih ponuda, utvrđuje nesposobne ponuditelje i neprihvatljive ponude, provodi ocjenu i usporedbu ponuda, te utvrđuje prijedlog za izbor ponuditelja ili prijedlog druge odluke povodom natječaja.

Članak 18.

Na temelju prijedloga Povjerenstva, Gradonačelnik donosi odluku o odabiru najpovoljnije ponude, najkasnije u roku od 30 dana od dana primitka prijedloga.

Članak 19.

Na temelju odluke o odabiru najpovoljnije ponude Gradonačelnik i ponuditelj čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija u roku od 30 (slovima: trideset) dana od dana donošenja odluke o odabiru sklopiti će kupoprodajni ugovor.

Ako odabrani ponuditelj ne pristupi odnosno ne sklopi kupoprodajni ugovor u roku iz stavka 1. ovog članka, isti se isključuje bez pisanog upozorenja i gubi pravo na povrat jamčevine, što utvrđuje Gradonačelnik posebnim aktom.

Plaćanje kupoprodajne cijene nekretnine ugovara se jednokratno, u roku od 30 (slovima: trideset) dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Ako odabrani ponuditelj ne plati kupoprodajnu cijenu u cijelosti u ugovorenom roku, ugovor se raskida i isti gubi pravo na povrat jamčevine, što utvrđuje Gradonačelnik posebnim aktom.

U slučaju iz stavka 2. i 4. ovog članka na prijedlog Povjerenstva, Gradonačelnik može izvršiti izbor sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja iz reda ostalih ponuditelja prijavljenih na javni natječaj.

Članak 20.

Kupac stječe pravo vlasništva i odgovarajuće uknjižbe prava vlasništva u zemljišnim knjigama nakon što u cijelosti isplati kupoprodajnu cijenu nekretnine što se potvrđuje temeljem podobne isprave, koju mu na njegov zahtjev, ako ispunjava uvjete, izdaje Grad Knin.

Članak 21.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama na području Gospodarske zone Preparandija („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj 4/12 i 10/13 i „Službeno glasilo Grada Knina“ broj 16/20).

Članak 22.

Ova Odluka stupa na snagu dan nakon objave u „Službenom glasilu Grada Knina“.

PREDSJEDNIK

Dragan Miličević, mag.catech.