Na temelju članka 35. stavka 2. i 8., članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/ 06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 – pročišćeni tekst) i članka 40. Statuta Grada Koprivnice («Glasnik Grada Koprivnice» broj 4/09, 1/12 i 1/13 i 3/13 – pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Koprivnice, na \_\_\_sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_\_ 2016. godine, donijelo je

**ODLUKU**

**o prodaji i kupnji nekretnina u poslovnim zonama**

**Grada Koprivnice**

1. **OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Odlukom o prodaji i kupnji nekretnina u poslovnim zonama Grada Koprivnice (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se nadležnost i postupanje tijela Grada Koprivnice kod prodaje i kupnje nekretnina u poslovnim zonama Grada Koprivnice (u daljnjem tekstu: nekretnine).

**Članak 2.**

Za zakup i kupoprodaju poslovnih prostora u vlasništvu Grada Koprivnice na području poslovnih zona primjenjuje se Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 3/12), .

Za davanje na korištenje nekretnina u vlasništvu Grada na području poslovnih zona primjenjuje se Odluka o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 3/16).

Za osnivanje prava služnosti na području poslovnih zona primjenjuje Zaključak o visini naknade za osnivanje služnosti na javnim površinama kojima upravlja Grad Koprivnica i nekretninama u vlasništvu Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 3/09), Zaključak o visini naknade za korištenje telekomunikacijske kanalizacije (TK/DTK) u vlasništvu Grada Koprivnice i osnivanje služnosti u svrhu polaganja telekomunikacijske infrastrukture na javnim površinama kojima upravlja Grad Koprivnica i nekretninama u vlasništvu Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 3/09) i Odluka o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 3/16).

Za osnivanje prava građenja na području poslovnih zona primjenjuje se Odluka o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 3/16).

**Članak 3.**

Ovlasti za prodaju i kupnju nekretnina imaju Gradsko vijeće odnosno gradonačelnik, u skladu s posebnim zakonom, Statutom Grada Koprivnice i člankom 14. Ove Odluke.

Gradsko vijeće, odnosno gradonačelnik raspolažu nekretninama pažnjom dobrog domaćina u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada.

1. **PRODAJA**

**Članak 4.**

Nekretnine se prodaju, radi formiranja građevinskih parcela, oblika i veličine prema potrebama kupca, javnim natječajem, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim kovertama koje se provodi kao poziv na predaju ponuda prema unaprijed utvrđenim uvjetima.

**Članak 5.**

Odluku o prodaji nekretnina donosi Gradsko vijeće.

Nekretninu se može prodati samo javnim natječajem te uvjetima i prema postupu iz ove Odluke.

Nekretnina se može otuđiti bez javnog natječaja i naknade kada je to u korist Republike Hrvatske, Koprivničko-križevačke županije, pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, Koprivničko-križevačke županije i Grada te ako je to u interesu i u cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana.

Smatra se da je otuđenje nekretnine u interesu i u cilju općeg gospodarskog napretka građana u slučajevima kada se radi o nekretninama namijenjenima za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata i drugih sličnih projekata.

Sve troškove u postupku otuđenja nekretninama iz stavka 3. ovog članka snosi stjecatelj, odnosno podnositelj zahtjeva (troškovi procjene nekretnine i sl.).

Postupak i uvjeti otuđenja nekretnina iz stavka 3. Ovog članka na odgovarajući način se primjenjuje Odluka o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 3/16).

**Članak 6.**

Javni natječaj za prodaju nekretnina, u skladu sa odlukom iz članka 5. ove odluke raspisuje gradonačelnik.

Prodaju nekretnina provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje se sastoji od predsjednika i dva člana, a koje imenuje gradonačelnik.

**Članak 7.**

Javni natječaj o prikupljanju ponuda radi prodaje nekretnine, kojim se propisuju svi bitni elementi i uvjeti kupoprodaje, objavljuje se u jednom od lokalnih listova i na web stranici Grada Koprivnice www.koprivnica.hr

Rok za dostavu ponuda započinje teći od dana objave javnog natječaja u lokalnom tisku, a ako se natječaj objavljuje u više tiskovina (dnevnih, tjednih i sl.) u samom tekstu natječaja utvrditi će se datum od kojeg teče rok za dostavu ponuda.

**Članak 8.**

Tekst javnog natječaja naročito sadrži:

* predmet prodaje sa zemljišnoknjižnim podacima,
* početnu cijenu nekretnine,
* tko ima pravo sudjelovati u javnom natječaju,
* rok za podnošenje ponuda koji ne može biti kraći od 8 dana od dana objave javnog natječaja,
* odredbu o vremenu i mjestu otvaranja pristiglih ponuda,
* mogućnost provođenja javnog natječaja u krugovima,
* odredbu da se pisane ponude predaju u zatvorenoj omotnici s naznakom „ponuda za natječaj – prodaja nekretnina u poslovnoj zoni – ne otvaraj“,
* odredbu da se nepotpune ponude i ponude podnesene izvan utvrđenog roka neće razmatrati,
* odredbu kome i na koju adresu se šalju ponude preporučenom pošiljkom ili osobnom dostavom,
* iznos jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
* odredbu da se uplaćena jamčevina uračunava u ukupan iznos kupoprodajne cijene,
* odredbe o raskidu ugovora,
* odredbu da se ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao najpovoljnije, jamčevina

vraća u roku 30 dana od dana izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu,

* odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
* odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustaje od ponude ili ne zaključi kupoprodajni ugovor u propisanom roku, gubi pravo na povrat jamčevine,
* odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, ili ako ne zaključi kupoprodajni ugovor u propisanom roku, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najviše ponuđenu cijenu prvog ponuditelja,
* rok zaključenja ugovora,
* rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
* odredbu o upisu prava vlasništva, zabrane raspolaganja ili založnog prava,
* način i vrijeme stjecanja posjeda,
* odredbu da se nekretnina prodaje u stanju viđeno-kupljeno,
* obvezu kupca da ukoliko zakasni s plaćanjem plaća zakonske zatezne kamate od dana dospijeća do dana plaćanja,
* mogućnost i vrijeme pregleda nekretnine,
* obavijest da je javni natječaj objavljen na službenoj web stranici Grada,
* odredbu da se s ponuditeljem neće sklopiti ugovor ako na dan zaključenja istoga ima nepodmireni dug prema Gradu,
* odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje i poništi javni natječaj u svako doba prije donošenja odluke o prodaji te pri tome ne snosi nikakvu odgovornost prema natjecateljima kao ni troškove sudjelovanja natjecatelja na natječaju,
* popis dokumentacije koja se mora priložiti uz ponudu.

Tekst javnog natječaja može sadržavati i druge odredbe kao i posebne uvjete i podatke u vezi s nekretninom koja je predmet javnog natječaja.

**Članak 9.**

Ponuditelj u ponudi za kupnju nekretnine obavezno navodi opis nekretnine koja je predmet prodaje (zemljišnoknjižni podaci iz javnog natječaja) te cijenu nekretnine koja mora biti veća od početne cijene utvrđene javnim natječajem.

Uz navedeno u članku 8. ove Odluke, u javnom natječaju će se od ponuditelja zatražiti da dostavi i:

* dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju i to izvadak iz sudskog registra odnosno izvadak z obrtnog registra,
* izvornik ili ovjerenu presliku o solventnosti ponuditelja,
* dokaz o uplaćenoj jamčevini.

**Članak 10.**

Povjerenstvo iz članka 6. ove Odluke obavlja slijedeće poslove: otvara i pregledava pristigle ponude, utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja i sastavlja zapisnik o radu.

Ponuditelji imaju pravo prisustvovati otvaranju ponuda osobno ili putem opunomoćenika koji su dužni predati Povjerenstvu valjanu punomoć.

Povjerenstvo otvara ponude prema redoslijedu zaprimanja.

Nepravovremene i nepotpune ponude neće se razmatrati te će se navedeno unijeti u zapisnik.

Zapisnik o otvaranju i pregledu ponuda potpisuju članovi Povjerenstva. Ukoliko netko od njih odbije potpisati zapisnik, o istom će se u zapisniku sastaviti bilješka.

Postupak javnog natječaja smatrat će se pravilno proveden ako u njegovom provođenju sudjeluju najmanje dva člana Povjerenstva koja su potpisala zapisnik.

**Članak 11.**

Povjerenstvo razmatra valjane ponude usporedbom ponuđenih cijena te utvrđuje koji je ponuditelj najpovoljniji.

Javni natječaj smatra se valjanim ako je pravovremeno podnesena barem jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete javnog natječaja.

Ako dvoje ili više ponuditelja ponudi istu cijenu, najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona koja je prva zaprimljena.

**Članak 12.**

Osobe koje namjeravaju sudjelovati u javnom natječaju za kupnju dužne su uplatiti jamčevinu u iznosu od 10.000,00 kuna.

Nakon donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima jamčevina će se vratiti u roku 30 dana od dana donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Prilikom vraćanja jamčevine iz stavka 2. ovog članka, ponuditelj kojem se vraća jamčevina nema pravo na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

**Članak 13.**

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu uz uvjet da ispunjava sve druge uvjete iz javnog natječaja.

U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, ili ako ne zaključi kupoprodajni ugovor u roku iz stavka 4. članka 14. ove Odluke, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se slijedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

Najpovoljniji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine.

**Članak 14.**

Gradonačelnik donosi Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja odnosno prodaji nekretnine, čija je tržišna vrijednost, odnosno vrijednost postignuta putem javnog natječaja manja od 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini.

Gradsko vijeće donosi Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja odnosno prodaji nekretnine, čija je tržišna vrijednost, odnosno vrijednost postignuta putem javnog natječaja veća od 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini.

Gradonačelnik sklapa u ime Grada ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je ugovor zaključiti u roku 60 dana od dana donošenja odluke o odabiru najboljeg ponuditelja.

**Članak 15.**

Kupoprodajna cijena isplaćuje se prema interesu kupca i to:

1. u roku 30 dana po potpisu kupoprodajnog ugovora ili u roku od 90 dana po potpisu kupoprodajnog ugovora, ako se cijena isplaćuje kreditom banke,

2. do 16 tromjesečnih obroka kada se kupoprodajna cijena i obroci obračunavaju u EUR-ima po srednjem tečaju NBH.

U slučaju da kupac kupoprodajnu cijenu isplaćuje u skladu s točkom 1. stavka 1. ovog članka kupoprodajna cijena se umanjuje za 15 % .

**Članak 16.**

Ako kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene u rokovima navedenom u članku 15. ove Odluke dužan je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeća do dana plaćanja.

**Članak 17.**

Gradonačelnik može donijeti odluku o poništenju javnog natječaja u svako doba. Iznimno, nakon provedenog postupka otvaranja ponuda, a prije donošenja Odluke o prodaji, gradonačelnik može odustati od prodaje i poništiti javni natječaj.

U slučajevima iz stavka 1. i stavka 2. ovog članka Grad ne snosi nikakvu odgovornost prema natjecateljima kao ni troškove sudjelovanja natjecatelja na natječaju.

Odluka o poništenju javnog natječaja objavljuje se na isti način kao javni natječaj za prodaju nekretnine.

Ponuditeljima će se jamčevina vratiti u roku 30 dana od dana donošenja odluke o poništenju javnog natječaja.

Prilikom vraćanja jamčevine iz stavka 5. ovog članka, ponuditelj kojem se vraća jamčevina nema pravo na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

**Članak 18.**

Kupoprodajni ugovor se može raskinuti ako:

-kupac dulje od 90 dana kasni s plaćanjem kupoprodajne cijene ugovorene sukladno članku 15. Ove Odluke,

-u roku dvije godine od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora ne ishodi građevinsku dozvolu za gradnju poslovne građevine,

Kupoprodajni ugovor se obavezno raskida ako:

-kupac dulje od 6 mjeseci kasni s plaćanjem kupoprodajne cijene ugovorene sukladno članku 15. Ove Odluke,

-u roku tri godine od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora ne ishodi građevinsku dozvolu za gradnjom poslovne građevine,

U slučaju raskida kupoprodajnog ugovora po bilo kojoj osnovi iz stavak 1. i 2. ove Odluke kupac gubi pravo na povrat uplaćene jamčevinu a Grad kupcu vrača cjelokupno uplaćena sredstva s tim da kupac nama pravo na kamatu.

1. **KUPNJA NEKRETNINA U POSLOVNIM ZONAMA**

**Članak 19.**

Nekretnine se mogu stjecati kupnjom samo u opsegu potrebnom za proširenje postojećih poduzetničkih zona.

Kupoprodajna cijena utvrđuje se procjembenim elaboratom izrađenog od strane ovlaštenog procjenitelja.

Odluku o kupnji donosi nadležno tijelo iz članka 14. ove Odluke ovisno o vrijednosti nekretnine koja se namjerava kupiti.

Nadležno tijelo ne može donijeti odluku o kupnji nekretnine po cijeni većoj od tržišne cijene utvrđene procjembenim elaboratom.

Iznimno, Gradsko vijeće može donijeti odluku o kupnji nekretnine i po cijeni većoj od tržišne cijene, kad se ocijeni da je to u interesu i u cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada Koprivnice.

**Članak 20.**

Ugovor o kupnji nekretnina u ime Grada potpisuje gradonačelnik.

**Članak 21.**

Ova Odluka stupa na snagu osmi dan od dana njene objave u „Glasniku Grada Koprivnice“.

**GRADSKO VIJEĆE**

**GRADA KOPRIVNICE**

KLASA: 944-01/16-01/0114

URBROJ: 2137/01-05-05/1-16-1

Koprivnica, 28. srpnja 2016.

PREDSJEDNIK:

Zoran Gošek, dipl.ing.

**Obrazloženje**

Odlukom o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada Koprivnice («Glasnik Grada Koprivnice» broj 3/16) između ostalog uređena je nadležnost i postupanje tijela Grada Koprivnice prilikom prodaje nekretnina u vlasništvu Grada Koprivnice te stjecanje nekretnina u korist Grada. Ova Odluka se ne primjenjuje na nekretnine na području poslovnih zona na području Grada Koprivnice iz razloga što je u poduzetničkim zonama stjecateljima nekretnina-poduzetnicama, potrebno omogućiti stjecanje nekretnina po povoljnijim uvjetima od tržišnih. Cilj predložene Odluke je stvaranje normativnih i ekonomski poticajnih uvjeta za stjecanje vlasništva zemljišta radi izgradnje poslovnih građevina čime se potiče opći, gospodarski i socijalni napredak građana Grada Koprivnice.

Predloženom Odlukom uređuje se nadležnost i postupanje tijela Grada Koprivnice kod prodaje i kupnje nekretnina u poslovnim zonama Grada Koprivnice a osobito ovlast za raspisivanje javnog natječaja, donošenje odluke o prodaji i zaključenje kupoprodajnog ugovora, obavezni sadržaj javnog natječaja i ponude natjecatelja, ovlasti i postupanje Povjerenstva za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina, raskid kupoprodajnog ugovora, rokovi i način plaćanja kupoprodajne cijene, poništenje javnog natječaja i kupnja zemljišta u svrhu proširenja postojećih poduzetničkih zona.

Za druge oblike raspolaganja nekretnina u poslovnim zonama primjenjuju se odredbe drugih važećih Odluka Gradskog vijeća a kao što je to navedeno u članku 2. predložene Odluke.

Sukladno naprijed navedenom, a u cilju omogućavanja poduzetnicima stjecanje nekretnina po povoljnijim uvjetima od tržišnih, a sve radi poticanje općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada Koprivnice, predlaže se donošenje ove Odluke.

|  |  |
| --- | --- |
| Nositelj izrade  Upravni odjel za financije, poticanje poduzetništva i komunalno gospodarstvo  Pročelnica  Jasmina Stričević, dipl.oec. | Predlagatelj  Zamjenik koji obnaša  dužnost gradonačelnika  Mišel Jakšić, dipl.oec. |