

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. Odluke o građevinskom zemljištu u poduzetničkim zonama Dravska i Radnička u Koprivnici („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 6/19.) i članka 55. Statuta Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 4/09., 1/12., 1/13., 3/13. - pročišćeni tekst, 1/18., 2/20. i 1/21.), gradonačelnik Grada Koprivnice Mišel Jakšić, dipl. oec. raspisuje

**JAVNI NATJEČAJ**  
za prodaju ili osnivanje prava građenja na zemljištu  
u Poduzetničkoj zoni Dravska

Javnim natječajem, prikupljanjem zatvorenih pisanih ponuda, prodaje se ili se osniva pravo građenja na zemljištu u Poduzetničkoj zoni Dravska u k.o. Koprivnica i to:

- k.č.br. 495, livada u Pavelinama, površine 1698 m<sup>2</sup>, zk.ul. 721.
- k.č.br. 496, livada Paveline, površine 1474 m<sup>2</sup>, zk. ul. 2213,
- k.č.br. 497, kanal u Koprivnici, površine 172 m<sup>2</sup>, zk. ul 15748,
- k.č.br. 4745, oranica u Ivanščaku, površine 913 m<sup>2</sup>, zk. ul. 10974,
- k.č.br. 4746, oranica u Ivanščaku, površine 1434 m<sup>2</sup>, zk. ul. 10974,
- k.č.br. 4748, livada u Ivanščaku, površine 2044 m<sup>2</sup>, zk. ul. 10974,
- k.č.br. 4153/1, Ulica Čarda, oranica površine 1939 m<sup>2</sup>, zk. ul. 10974,
- k.č.br. 4153/9, Ulica Čarda, put površine 39 m<sup>2</sup>, zk. ul. 10974,
- k.č.br. 4153/8, Ulica Čarda, oranica površine 232 m<sup>2</sup>, zk. ul. 16881,
- k.č.br. 4153/7, Ulica Čarda, oranica površine 97 m<sup>2</sup>, zk. ul. 16881,
- k.č.br. 4153/6, Ulica Čarda, put površine 20 m<sup>2</sup>, zk.ul. 10974,
- k.č.br. 4172/1, Ivanščak oranica, površine 11120 m<sup>2</sup>, zk. ul. 2116.

Za zemljište označeno kao k.č.br. 4172/1, Ivanščak oranica, površine 11120 m<sup>2</sup>, zk. ul. 2116 u izradi je geodetski elaborat diobe te će predmetna parcela nakon parcelacije imati površinu od cca 10000 m<sup>2</sup>.

Zemljišta u Poduzetničkim zonama prodaju se ili se osniva pravo građenja za izgradnju građevina radi obavljanja djelatnosti industrijsko proizvodnih sadržaja, obrtničko proizvodnog sadržaja, uslužno servisnog sadržaja, skladišno distribucijskog sadržaja, izložbenog i trgovačkog sadržaja. 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 površ po početnog iznosa po m<sup>2</sup> 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.

**Kod osnivanja prava građenja obvezani dokument je i idejno rješenje te poslovni i financijski plan s osiguranim izvorima financiranja.**

**Uz ponudu natjecatelji su dužni priložiti:**

- dokaz o uplaćenju jamčevini (preslika uplatnice) u iznosu od 1.327,00 EUR koja se uplaćuje na žiro račun Grada Koprivnice broj: HR5523860021820100005 s pozivom na broj 68 7706-OIB (preslika uplatnice),
- izvadak iz sudskog registra, odnosno izvadak iz obrtnog registra ili iz drugog odgovarajućeg registra ne stariji od 6 (šest) mjeseci od dana oglašavanja poziva za javno nadmetanje,
- BON2 ili SOL2 ponuditelja,
- broj IBAN-a radi eventualnog povratka jamčevine,  
Ako se koristi poticaj umanjenja kupoprodajne cijene prema broju novozaposlenih:
- izjavu ovjerenu od javnog bilježnika o broju trenutno zaposlenih djelatnika na neodređeno vrijeme i
- izjavu ovjerenu od strane javnog bilježnika o namjeravanom broju novozaposlenih djelatnika na neodređeno u roku godine dana od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora.

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 je oslobođen plaćanja komunalnog doprinosa u visini i uvjetima propisanim posebnom odlukom Gradskog vijeća Grada Koprivnice. Kupac snosi sva porezna davanja propisana posebnim propisima.

Natjecatelju koji uspije u natječaju uplaćena jamčevina uračunava se u ukupan iznos kupoprodajne cijene, odnosno naknade za osnovano pravo građenja. Natjecatelju koji ne uspije u natječaju, uplaćena jamčevina vraća se u roku 30 dana od dana izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na zateznu kamatu. Pravo na povrat jamčevine nema natjecatelj koji odustane od ponude ili ne zaključi ugovor u roku 60 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja. Ugovor se neće zaključiti ako najpovoljniji ponuditelj ima nepodmireni dug prema Gradu Koprivnica.

## **PRODAJA ZEMLJIŠTA**

Zemljišta u Poduzetničkoj zoni Dravska prodaju se po početnoj cijeni od 17.25 EUR po m<sup>2</sup>.

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 Grada sve do isplate ugovorene kupoprodajne cijene.

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, u kojem slučaju se kupoprodajna cijena umanjuje za 15 %.

2. u obrocima do 4 godine, kada 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.

U slučaju umanjnja kupoprodajne cijene po osnovi novozaposlenih djelatnika u zemljišne knjige upisuje se zabrana raspolaganja nekretninom bez suglasnosti Grada na rok od **3** godine od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora.

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

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

Kupoprodajni ugovor se može raskinuti ako kupac dulje od 90 dana kasni s plaćanjem kupoprodajne cijene, ako u roku dvije godine od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora ne ishodi građevinsku dozvolu ili ako u roku tri godine od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora ne ishodi uporabnu dozvolu za poslovnu građevinu. U slučaju raskida kupoprodajnog ugovora Grad kupcu vraća uplaćena sredstva umanjena za iznos jamčevine, a kupac Gradu zemljište i iznose svih ostvarenih poticaja, s tim da kupac nema pravo na kamatu.

## **PRAVO GRAĐENJA**

Pravo građenja u Poduzetničkoj zoni Dravska se za prvih 48 mjeseci osniva uz godišnju naknadu od 0,13 EUR/m<sup>2</sup>, nakon 48 mjeseci od dana zaključenja ugovora plaćati će se tržišna vrijednost za osnovano pravo građenja od 0,40 EUR/m<sup>2</sup> godišnje.

Nositelj prava građenja može otkupiti zemljište uz umanjnje cijene prema vremenu izgradnje gospodarskog objekta i to:

1. umanjnje kupoprodajne cijene zemljišta za 100% ako je gospodarski objekt sagrađen prije isteka roka od 24 mjeseci od sklapanja ugovora o pravu građenja (za parcele do 5.000 m<sup>2</sup>),
2. umanjnje kupoprodajne cijene zemljišta za 75% ako je gospodarski objekt sagrađen prije isteka roka od 36 mjeseci od sklapanja ugovora o pravu građenja (za parcele do 5.000 m<sup>2</sup>),
3. umanjnje kupoprodajne cijene zemljišta za 50% ako je gospodarski objekt sagrađen prije isteka roka od 48 mjeseci od sklapanja ugovora o pravu građenja (za parcele do 5.000 m<sup>2</sup>).

Pravo građenja osniva se na vrijeme od 25 godina.

U cijelom periodu nositelj prava građenja može Gradu Koprivnici 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.

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 Grada Koprivnice.

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

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

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

1. u roku 24 mjeseca - 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.

Ugovor o osnivanju prava građenja može se raskinuti ako nositelj prava građenja dulje od 90 dana kasni s plaćanjem naknade i ako u navedenim rokovima ne ishodi građevinsku, odnosno uporabnu dozvolu.

Nositelj prava građenja može predmetno pravo građenja zajedno sa svojim pravima i obvezama iz Ugovora prenijeti na treće osobe i/ili ga opteretiti nekim od stvarnih prava, uz prethodnu **pisanu suglasnost Osnivača prava građenja s tim da ti tereti ne mogu biti zasnovani na period dulji od perioda na koji je sklopljen Ugovor o osnivanju prava građenja.**

Protekom roka na koje je osnovano pravo građenja, nositelj prava građenja dužan je, bez prava na naknadu tržišne vrijednosti, predati Gradu Koprivnici 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 Gradu Koprivnici pri potpisivanju ugovora o osnivanju prava građenja uručiti bjanko zadužnicu ovjerenu od javnog bilježnika u iznosu do 6.637,00 EUR, za eventualne buduće tražbine Grada Koprivnice.

Grad Koprivnica može u svako doba poništiti natječaj i li odustati od prodaje ali prije donošenja odluke o prodaji odnosno odluke o osnivanju prava građenja pri čemu ne snosi nikakvu odgovornost prema natjecateljima, kao i troškove sudjelovanja u javnom natječaju.

Kupac stupa u posjed zemljišta odmah po zaključenju kupoprodajnog ugovora ili ugovora o osnivanju prava građenja u pravilu bez posebne primopredaje.

Natječaj se provodi u krugovima, do „prodaje“ svih parcela. Ponude za prvi krug natječaja predaju se do 24. ožujka 2025. godine do 09,00 sati. Prva javna dražba održat će se 24. ožujka 2025. godine (ponedjeljak) s početkom u 09,00 sati, u prostorijama Gradske uprave Koprivnica, Zrinski trg 1, I. kat, soba br. 12.

**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 Gradske uprave Koprivnica, Zrinski trg 1, I. kat, soba br. 12. Ukoliko je deseti dan u mjesecu neradni dan, rok za predaju i otvaranje ponuda je prvi idući radni dan.

Ponude se predaju u Pisarnici u sobi br. 3. Gradske uprave, Zrinski trg 1 ili se šalju poštom u zapečaćenom omotu s naznakom "PONUDA ZA NATJEČAJ-PRODAJA, PRAVO GRAĐENJA U PODUZETNIČKOJ ZONI – NE OTVARAJ".

Ostali uvjeti natječaja određeni su Odlukom o građevinskom zemljištu u poduzetničkim zonama Dravska i Radnička u Koprivnici („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 6/19.)

Sve informacije o ovom natječaju mogu se dobiti osobno u Upravnom odjelu za financije, gospodarstvo i europske poslove, Koprivnica Zrinski trg 1 ili na telefon 048/279-544. Javni natječaj objavljen je u Glasu Podravine i Prigorja 07.03.2025. godine i na web stranici Grada [www.koprivnica.hr](http://www.koprivnica.hr).

Danom raspisivanja ovog Javnog natječaja za prodaju ili osnivanje prava građenja na zemljištu u Poduzetničkim zonama Dravska i Radnička prestaje važiti Javni natječaj za prodaju ili osnivanje prava građenja na zemljištu u Poduzetničkim zonama Dravska i Radnička, KLASA:944-01/22-0114/0001, URBROJ:2137-01-05-01/2-23-6 od 16.11.2023. godine.

KLASA: 944-01/25-14/0001  
URBROJ: 2137-1-05-01/2-25-2  
Koprivnica, 07.03.2025.

Gradonačelnik:  
Mišel Jakšić, dipl. oec.

Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.