

Na temelju članka 48. stavka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („N.N.“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11), te članka 33. Statuta Grada Gospića („Službeni vjesnik Grada Gospića“ br. 7/09, 5/10, 7/10), Gradsko vijeće Grada Gospića na sjednici održanoj dana 19. ožujka 2012. godine donijelo je

## **P R A V I L N I K**

### **o načinu i uvjetima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Gospića unutar “Zone poslovnih namjena Smiljansko polje”**

#### **UVODNE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Ovim Pravilnikom propisuju se način i uvjeti raspolaganja nekretninama, odnosno, neizgrađenim građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Gospića, unutar Zone poslovnih namjena Smiljansko polje (**u daljnjem tekstu: Zona**), u skladu sa utvrđenom namjenom nekretnina i u interesu stvaranja poticajnih uvjeta za gospodarski i društveni razvoj Grada.

Na raspolaganje nekretninama unutar područja Zone, ne primjenjuju se odredbe Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Gospića („Službeni vjesnik Grada Gospića“ br. 8/09, 10/09), izuzev u slučajevima kada je to utvrđeno odredbama ovog Pravilnika.

Odredbe ovog Pravilnika ne primjenjuju se na kategoriju nekretnina koje su namijenjene za izgradnju prometne i komunalne infrastrukture.

##### **Članak 2.**

Zona poslovnih namjena Smiljansko polje je prostorno-planski uređeno i komunalno opremljeno građevinsko područje gospodarske namjene.

Projekt izgradnje Zone, Grad Gospić pokrenuo je u cilju poticanja razvoja poduzetništva kao pokretačke snage lokalnog održivog gospodarskog razvoja, što bi trebalo doprinijeti povećanju broja gospodarskih subjekata na području Grada Gospića i poboljšanju njihovih poslovnih rezultata, povećanju konkurentnosti poduzetnika, porasta zaposlenosti, te povećanju udjela proizvodnje u ukupnom gospodarstvu Grada Gospića.

Pogodnosti koje se kroz projekt Zone nude poduzetnicima ogledaju se prvenstveno u mogućnosti povoljne kupnje građevinskog zemljišta radi izgradnje gospodarskih objekata, te kroz povlaštenu cijenu komunalnog doprinosa.

Ukupan prostor zone komunalno je i prometno uređen, podijeljen na pravilno uređene, numerirane i površinom ujednačene građevinske parcele, koje se za potrebe realizacije većeg programa izgradnje mogu spajati u veće parcele, te na prostor rezerviran za izgradnju prometne i komunalne infrastrukture i parkovnog zelenila.

Organizacija, korištenje i namjena prostora, te ostali urbanističko - tehnički uvjeti, utvrđeni su „Detaljnim planom uređenja Zone poslovnih namjena Smiljansko polje“.

#### **TEMELJNE ODREDBE**

##### **Članak 3.**

Nekretninama na području Zone u interesu stvaranja pretpostavki za jačanje gospodarskog i društvenog razvitka Grada Gospića, raspolaže se putem prodaje i uz povlaštenu početnu cijenu, a na temelju provedenog javnog natječaja.

Građevinske parcele prodaju se pojedinačno.

Jedan ponuditelj može se javiti za jednu parcelu, ali se isto tako može javiti i za više njih kada postoji namjera njihova spajanja i formiranja jedne jedinstvene građevinske čestice, poradi ostvarenja većeg programa izgradnje ili veće poslovno-proizvodne aktivnosti.

Radi relativno male prosječne površine parcela, ne planira se mogućnost njihove podjele na manje parcele, osim u slučaju kada parcele imaju površinu od 4000 m<sup>2</sup> ili više, pa se mogu dijeliti na dvije ili više novih parcela minimalne površine od 2000 m<sup>2</sup>.

#### **Članak 4.**

Početna povlaštena prodajna cijena nekretnina na području Zone, utvrđuje se prema vrsti poslovne djelatnosti, a kako slijedi:

- za izgradnju objekata i realizaciju industrijsko-proizvodnih programa, utvrđuje se u iznosu od 30,00 kuna za 1 m<sup>2</sup> zemljišta;
- za izgradnju objekata i realizaciju trgovačko-uslužnih programa utvrđuje se u iznosu od 70,00 kuna za 1m<sup>2</sup>;

### **NATJEČAJ ZA PRODAJU NEKRETNINA**

#### **Raspisivanje i objava natječaja**

#### **Članak 5.**

Zaključak o raspisivanju natječaja donosi Gradonačelnik.

#### **Članak 6.**

Poslove raspisivanja natječaja, otvaranja, ocjenjivanja i usporedbi ponuda, te predlaganja odluka o izboru najprihvatljivije ponude, obavlja Povjerenstvo koje imenuje Gradonačelnik Grada Gospića na temelju članka 24. stavka 3. Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Gospića („Službeni vjesnik Grada Gospića“ br. 8/09).

Stručno-administrativne poslove za Povjerenstvo obavlja Gradski upravni odjel za samoupravu i upravu, kao upravno tijelo zaduženo za poslove gospodarstva.

#### **Članak 7.**

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

#### **Članak 8.**

Na natječaju mogu sudjelovati domaće i strane pravne i fizičke osobe registrirane za obavljanje djelatnosti koja dovodi do ostvarenja cilja raspolaganja zemljištem, koje je predmet natječaja.

Za slučaj da je natjecatelj strana pravna ili fizička osoba, isti je dužan za slučaj odabira, a najkasnije u roku od 20 dana od donošenja Odluke Gradskog vijeća, osnovati i registrirati trgovačko društvo sa sjedištem u Gradu Gospiću, koje će potom sklopiti kupoprodajni Predugovor i Ugovor, te nastupiti kao solidarni dužnik za ispunjenje svih preuzetih obveza.

Za slučaj zajedničke ponude više osoba, takav natjecatelj je dužan u natječaju uz ponudu dostaviti izjavu o nositelju ponude te pojedinačnoj i solidarnoj odgovornosti svakog člana iz zajedničke ponude, a svi zajednički natjecatelji moraju dokazati svoju sposobnost natjecatelja.

Istovremeno s ponudom za natječaj, zajednički natjecatelji moraju priložiti pravni akt o svojoj organiziranosti i povezanosti, a zahtjeva se najmanje povezivanje putem ugovora o ulaganju (joint-venture) ili sličnog pravnog posla, kod čega taj pravni akt o povezivanju natjecatelja u zajedničku ponudu mora sadržavati određenje i obvezu sudionika za slučaj izbora, osnovati i registrirati trgovačko društvo u vlasništvu natjecatelja sa sjedištem u Gradu Gospiću, koje će

sklopiti ugovor i kupiti nekretninu, a natjecatelj će u tome ugovoru nastupiti kao solidarni dužnik za ispunjenje svih preuzetih obveza.

Ugovoru kao solidarni dužnici pristupaju strane pravne ili fizičke osobe ili zajednički natjecatelji.

#### **Članak 9.**

Oglas o javnom natječaju, kojim se propisuju opći i posebni uvjeti kupoprodaje, objavit će se u jednim dnevnim novinama, oglasnoj ploči i na web-stranicama Grada Gospića.

Rok za podnošenje ponuda, odnosno prijava, je 15 dana od dana objave natječaja u dnevnim novinama.

U razmatranje će se uzeti one ponude koje će biti zaprimljene u pisarnici Grada Gospića unutar natječajnog roka ili one koje su dostavljene poštom, a bile su predane na poštu unutar natječajnog roka.

#### **Članak 10.**

**Pisana ponuda sadrži opće i posebne uvjete.**

**Opći uvjeti** koje pisana ponuda mora sadržavati su:

- naziv ili tvrtka ponuditelja, s naznakom sjedišta;
- broj građevinske parcele/ parcela za koju se podnosi ponuda;
- ponuđenu kupoprodajnu cijenu koja ne može biti niža od početno utvrđene cijene;
- dokaz o uplaćenju jamčevini u visini od 25% od početnog iznosa kupoprodajne cijene nekretnine iz natječaja.

*Uz ponudu se u izvorniku ili ovjerenom preslici također prilaže:*

- ► dokaz o registraciji fizičke ili pravne osobe;
- ► financijska izvješća (završni račun, račun dobiti i gubitaka, izjava tijekom kapitala) za zadnje 3 godine (ovo se ne odnosi na poduzetnike početnike do jedne godine poslovanja);
- ► BON 1 i BON 2 (ne stariji od jednog mjeseca);
- ► podaci o zapošljavanju (ID obrazac iz Porezne uprave);
- ► potvrda Porezne uprave o plaćenim svim porezima i doprinosima;
- ► potvrda da nema dugovanja prema Gradu Gospiću po bilo kojoj osnovi.

**Posebni uvjeti** koje pisana ponuda mora sadržavati su:

- ► Poslovni plan (vrsta proizvodnje ili pružanja usluge, tržište, struktura i visina ulaganja, izvori sredstava (financijska konstrukcija), procjena poslovanja, broj novozaposlenih;
- ► Plan izgradnje;
- ► Bankovna garancija za sredstva koja će biti odobrena od strane banke za potrebe realizacije projekta, a sukladno planu financiranja projekta
- ► Izjava ponuditelja ovjerena kod javnog bilježnika
  - da će u roku od 2 godine od dana sklapanja Predugovora o kupoprodaji izgraditi na predmetnoj nekretnini građevinu u skladu sa planom provođenja investicije te započeti u istoj sa obavljanjem djelatnosti
  - da je suglasan sa pravom nazadkupnje nekretnine u korist Grada Gospića iz članka 20. i 21. ovog Pravilnika
  - da je suglasan sa zabranom otuđenja nekretnine prema članku 23. ovog Pravilnika.

#### **Članak 11.**

Zakašnjele i nepotpune ponude Povjerenstvo neće razmatrati, već će odmah zapisnički konstatirati njihovu nevaljalost i donijeti odluku o njihovu odbacivanju.

#### **Članak 12.**

Kao najpovoljnija ponuda utvrdit će se ona ponuda kojom se ispunjavaju opći i posebni uvjeti iz natječaja, te kojom se ponudi najviši iznos kupoprodajne cijene.

Iznimno, Povjerenstvo bez obzira na ponuđeni iznos kupoprodajne cijene u postupku odabira može dati prednost onom ponuditelju koji će u Zoni ostvariti značajniji gospodarski program pod kojim se podrazumijeva obavljanje proizvodne djelatnosti, veće ulaganje i veći broj novih radnih mjesta, a jedino uz uvjet da isti prihvati najvišu natječajem ponuđenu kupoprodajnu cijenu.

Ukoliko je za iste nekretnine pristiglo više valjanih ponuda, koje su istovjetne glede ponuđene kupoprodajne cijene, Povjerenstvo će dati prednost onom ponuditelju koji će ostvariti značajniji gospodarski program pod kojim se podrazumijeva obavljanje proizvodne djelatnosti, veće ulaganje i veći broj novih radnih mjesta.

#### **Članak 13.**

**Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača donosi Gradsko vijeće na prijedlog Povjerenstva iz članka 6. ovog Pravilnika.**

#### **Članak 14.**

Povjerenstvo može, bez navođenja razloga, predložiti Gradskom vijeću i da ne prihvati niti jednu ponudu.

Gradsko vijeće zadržava pravo ne prihvatiti niti jednu valjanu ponudu iz natječaja, kao i odustati od prodaje u svako doba prije potpisivanja Predugovora.

### **POVRAT I GUBITAK JAMČEVINE**

#### **Članak 15.**

**Pravo na povrat uplaćene jamčevine imaju** ponuditelji kojima je ponuda utvrđena kao nevaljala ili nepovoljna u roku i to od 8 (osam) dana od donošenja odluke Gradskog vijeća o odabiru najpovoljnije ponude.

**Pravo na povrat uplaćene jamčevine nemaju** najpovoljniji ponuditelji i to u slučaju:

- kada nakon utvrđivanja prijedloga Povjerenstva da su najpovoljniji odustanu od ponude,
- kada nakon donošenja odluke Gradskog vijeća o prihvatu njihove ponude, odustanu od potpisivanja Predugovora, ili ako nakon potpisa Predugovora ne uplate iznos kupoprodajne cijene kako je to utvrđeno člankom 17. Pravilnika
- kada odustanu od sklapanja Ugovora ili ako nakon potpisa Ugovora ne uplate iznose kupoprodajne cijene u propisanim rokovima utvrđenim člankom 18. Pravilnika.

### **PREDUGOVOR I UGOVOR**

#### **Predugovor**

#### **Članak 16.**

Po konačnoj Odluci Gradskog vijeća o prihvaćanju najpovoljnije ponude, Gradonačelnik Grada Gospića i natjecatelj čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija, zaključit će Predugovor o kupoprodaji nekretnine.

#### **Članak 17.**

Potpisom Predugovora najpovoljniji ponuditelj, odnosno kupac, se obvezuje da će u roku od 15 dana od dana potpisivanja Predugovora, platiti Gradu Gospiću polovicu kupoprodajnog iznosa u koji se uračunava i iznos uplaćene jamčevine, te sufinancirati izradu geodetskog elaborata, kojim će se sukladno DPU-u u roku od 90 dana formirati katastarska/građevinska čestica.

**Kupac se prema Predugovoru obvezuje da će nakon formiranja građevinske čestice, u roku od 90 dana od dana potpisivanja Predugovora, ishoditi lokacijsku dozvolu.**

## **Ugovor**

### **Članak 18.**

Ispunjenjem uvjeta iz članka 17. ovog Pravilnika, kupac sklapa glavni **kupoprodajni ugovor**, te se obvezuje u roku od 15 dana od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora uplatiti preostali dio kupoprodajne cijene. Uplaćivanjem ukupnog iznosa, kupac postaje vlasnikom nekretnine.

**Kupac nekretnine obvezat će se Ugovorom, u roku od 180 dana, računajući od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi pravomoćnu građevinsku dozvolu, te započeti sa gradnjom.**

### **Članak 19.**

Kupac nekretnine dužan je ishoditi uporabnu dozvolu i **započeti obavljati gospodarsku djelatnost** predviđenu ponudom za kupnju nekretnine, najkasnije **u roku od 1 (jedne) godine, od ishoda pravomoćne građevinske dozvole.**

## **Nepoštivanje odredbi Predugovora i Ugovora**

### **Članak 20.**

Ako kupac nekretnine na području zone ne ishodi lokacijsku dozvolu, odnosno potvrdu glavnog projekta u rokovima propisanim čl. 17. i 18. ovog Pravilnika, Grad Gospić kao prodavatelj ima pravo na jednostrani raskid predugovora/ugovora o kupoprodaji nekretnina, bez odgovornosti za eventualnu štetu kupcu i pravo nazadkupnje nekretnine predmeta kupoprodaje po kupoprodajnoj cijeni, umanjenoj za iznos jamčevine i bez plaćanja kamata.

### **Članak 21.**

Ako kupac nekretnine na području Zone ne započne obavljati gospodarsku djelatnost predviđenu ponudom za kupnju nekretnine protekom roka od 1 (jedne) godine od ishoda pravomoćne građevinske dozvole, a kako je to utvrđeno člankom 19. ovog Pravilnika, Grad Gospić kao prodavatelj ima pravo na jednostrani raskid ugovora o kupoprodaji nekretnina bez odgovornosti za eventualnu štetu kupcu i pravo nazadkupnje nekretnine predmeta kupoprodaje po kupoprodajnoj cijeni, umanjenoj za iznos jamčevine i bez plaćanja kamata.

Eventualno započetu gradnju kupac je dužan ukloniti o vlastitom trošku u roku od 60 dana od dana raskida ugovora o kupoprodaji, te se po tom osnovu odriče bilo kakvih potraživanja prema Gradu Gospiću. U suprotnom, Grad Gospić izvršiti će uklanjanje predmetne gradnje na trošak kupca.

### **Članak 22.**

Utvrđeni rokovi koji se odnose na ispunjenje predugovornih i ugovornih obveza od strane kupca su fiksni osim u slučajevima nastupanja **više sile.**

Viša sila je onaj događaj, koji je jednoj ugovornoj stranci uzrokovao neizvršenje ugovorne obveze, a koji je izvan te stranke i njene kontrole i koji se ne može pripisati toj ugovornoj strani ili njenoj lošoj vjeri, i koji je nepredvidiv pa je izvršavanje ugovorne obveze učinio nemogućom.

Viša sila nije događaj koji je izvršenje obveze učinio nezgodnim ili otežanim, pa tako nije viša sila nemogućnost dobivanja potrebnih dozvola, statusne promjene kod stranaka, a nije niti događaj koji je razuman gospodarstvenik mogao predvidjeti i u odnosu na takav događaj mogao predvidjeti i poduzeti obrambene mjere. Nema primjene više sile za ispunjenje obveza plaćanja dospjelih novčanih obveza.

Strana koja se poziva na višu silu dužna je odmah službeno o tome i nastupu događaja izvijestiti drugu stranu, jer propust obavještanja ima za posljedicu za nepriznavanje tog događaja.

Viša sila privremeno za trajanja privremeno zaustavlja obveze izvršavanja obveza iz ugovora od dana službenog obavještanja.

Ako suspenzija izvršavanja ugovora uslijed više sile traje duže od 60 dana, svaka strana ima pravo jednostrano otkazati ugovor, pri čemu mora obavijestiti drugu stranu na korištenje prava na otkaz ugovora, te pozvati drugu stranu da se izjasni o namjeri ispunjenja obveza ugovora bez obzira na višu silu u roku koji ne može biti kraći od 8 dana niti duži od 15 dana od dana dostave pismenog upozorenja koje se dostavlja putem javnog bilježnika.

Ako se nakon proteka roka za izjašnjenje o nastavku ispunjenja obveza bez obzira na višu silu, pozvana strana nije izjasnila, druga strana ima pravo u roku koji ne može biti dulji od 15 dana od dana izjašnjenja, jednostrano otkazati ugovor i jednostranu izjavu o otkazu ugovora dostaviti drugoj strani putem javnog bilježnika.

S istima, danom dostave izjave o otkazu predugovora/ugovora prestaje ugovor i toga dana nastupaju sve pravne posljedice otkaza predugovora/ugovora iz članka 20. i 21. ovog Pravilnika.

Za ostale odredbe vezane za višu silu, primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima.

## **INSTRUMENTI OSIGURANJA**

### **Članak 23.**

Kupac nekretnine u zoni, nema pravo otuđenja iste u trajanju od 5 godina, računajući od dana sklapanja kupoprodajnog Ugovora.

Ukoliko vlasnik zemljišta želi prodati nekretninu, nakon isteka roka zabrane prodaje iz stavka 1. ovog članka, pravo prvokupa ima Grad Gospić.

U slučaju nepoštivanja navedenog roka ili promjene djelatnosti koja nije u skladu sa natječajem, Grad ima pravo jednostrano raskinuti ugovor.

### **Članak 24.**

Kupac snosi porez na promet nekretnina, kao i druge troškove koji proizlaze iz prijenosa nekretnine sa prodavatelja na kupca.

## **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 25.**

Danom stupanja na snagu ovog Pravilnika prestaju važiti svi Zaključci o prodaji građevinskih parcela u Zoni poslovnih namjena Smiljansko polje.

### **Članak 26.**

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Grada Gospića“.

Klasa: 940-02/12-01/17

Urbroj: 2125/01-01-12-03

Gospić, 19. ožujka 2012. godine

**PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA  
GRADA GOSPIĆA**

Petar Radošević, v.r.