

Temeljem 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, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15 - službeni pročišćeni tekst i 94/17 - službeni pročišćeni tekst), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj: 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 123/17, 98/19 i 144/20), Odluke o osnivanju Gospodarske zone Crno („Glasnik Grada Zadra“, broj: 12/22) i članka 27. Statuta Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“, broj: 9/09, 28/10, 3/13, /14, 2/15 - pročišćeni tekst, 3/18, 7/18 - pročišćeni tekst, 15/19, 2/20, 3/21, 14/23 - pročišćeni tekst), **Gradsko vijeće Grada Zadra, na 27. sjednici, održanoj dana 26. ožujka i 22. travnja 2024. godine, donosi**

O D L U K U

o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Zadra na području Gospodarske zone Crno

I) UVODNI DIO

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Zadra, koje su položene na području Gospodarske zone Crno, u smislu odgovarajuće urbanističke regulative Grada Zadra (u daljnjem tekstu: nekretnine).

Cilj raspolaganja nekretninama na području Gospodarske zone Crno jest izgradnja gospodarsko-proizvodnih, gospodarsko-poslovnih i športsko-rekreacijskih sadržaja sukladno Urbanističkom planu uređenja Gospodarske zone Crno u Zadru („Glasnik Grada Zadra“, broj: 9/08 i 16/12), te obavljanje gospodarske djelatnosti u izgrađenim objektima.

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

II) UVJETI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Namjena i kupoprodajni uvjeti

Članak 2.

Nekretnine se mogu prodavati, odnosno kupovati samo radi izgradnje objekata i sadržaja utvrđenih urbanističkom regulativom.

Nekretninama se raspolaze u etapama i to na način da Gradsko vijeće Grada Zadra (u daljnjem tekstu: Vijeće) na prijedlog Gradonačelnika Grada Zadra odlučuje na kojem dijelu prostora na području Gospodarske zone Crno se prodaju nekretnine (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) za svaki pojedinačni natječaj vodeći računa o upravljanju, uvjetima i razvoju cijele Gospodarske zone.

U smislu stavka 2. ovog članka, trgovačko društvo Inovativni Zadar d.o.o. Zadar, kao nositelj i organizator razvoja Gospodarske zone Crno, inicira postupak raspolaganja nekretninama predlažući Gradonačelniku dio područja Gospodarske zone Crno kojim se etapno raspolaze.

Za svaki pojedinačni javni natječaj za prodaju nekretnina na području Gospodarske zone Crno iz stavka 2. ovog članka, utvrđivat će se početna cijena zemljišta, odnosno tržišna vrijednost zemljišta sukladno pozitivnim propisima kojima se uređuje područje procjene vrijednosti nekretnina.

Članak 3.

Nekretnine u vlasništvu Grada Zadra prodaju se na osnovi javnog natječaja i to javnim prikupljanjem ponuda i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni 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.

Uvjete javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Zadra na području Gospodarske zone Crno utvrđuje Gradonačelnik na prijedlog trgovačkog društva Inovativni Zadar d.o.o. Zadar sukladno odredbama ove Odluke.

Javni poziv za javno prikupljanje ponuda sadrži:

- opis nekretnine (broj zemljišnoknjižne čestice, katastarsku općinu, površinu nekretnine, prostorno-plansku namjenu nekretnine u trenutku objave natječaja, te slične podatke za nedvojbenu identifikaciju nekretnine),
- početnu cijenu nekretnine,
- rok za podnošenje ponuda, koji ne može biti kraći od 30 dana od dana objave poziva u dnevnom listu,
- obavijest da je poziv za javno prikupljanje ponuda objavljen na web-stranicama Grada Zadra i trgovačkog društva Inovativni Zadar d.o.o., te oglasnoj ploči Grada Zadra,
- odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave,
- odredbu o tome tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda (dokaz o podmirenim dospelim obvezama prema državnom proračunu, s osnova javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi nadležna Porezna uprava te prema Gradu Zadru)
- odredbu do kojeg se trenutka može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda,
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
- mjesto, datum i vrijeme otvaranja ponuda,
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- rok u kojem najpovoljniji ponuditelj mora sklopiti ugovor o kupoprodaji,
- rok u kojem najpovoljniji ponuditelj mora uplatiti kupoprodajnu cijenu,
- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da ispunjava uvjete natječaja i da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja,
- odredbu da se nepotpune i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati,
- odredbu da se nekretninom raspolaže u stanju „viđeno-kupljeno“,
- odredbu o pravu prodavatelja odustati od prodaje i poništiti javni natječaj u svako doba prije potpisivanja ugovora, uz povrat iznosa jamčevine,
- odredbu o obvezi prihvaćanja uvjeta natječaja.

Iznimno, odredbe st. 1. ovog članka ne primjenjuju se kada pravo vlasništva na nekretninama koje čine dio obuhvata Gospodarske zone Crno, stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada Zadra.

Grad Zadar zadržava pravo da ne prihvati niti jednu valjanu ponudu iz natječaja, kao i pravo odustati od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora, u kojem slučaju će Gradonačelnik poništiti u cijelosti ili dijelom predmetni natječaj.

Nekretnine u vlasništvu Grada Zadra prodaju se na temelju tržišne vrijednosti nekretnine, pa se početna cijena nekretnine utvrđuje na temelju procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine”, broj: 78/15), odnosno sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje procjene vrijednosti nekretnina.

Članak 4.

Nekretnina se prodaje kao posebni mjernim točkama određeni i omeđeni prostor određene zemljišne čestice i/ili zemljišnih čestica utvrđen sukladno Urbanističkom planu uređenja Gospodarske zone Crno u Zadru („Glasnik Grada Zadra“, broj: 9/08 i 16/12), ako već nije formirana posebna zemljišna čestica koja odgovara građevnoj čestici, sve sukladno grafičkom prikazu, koji čini sastavni dio Odluke Gradskog vijeće o prodaji zemljišta javnim natječajem u Gospodarskoj zoni Crno.

Ako se prodaje dio zemljišne čestice, prema grafičkom prikazu, parcelaciju zemljišta o svom trošku i u suradnji s Gradom provodi kupac, te je isti Gradu dužan uplatiti ukupnu kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos uplaćene jamčevine, u roku utvrđenom kupoprodajnim ugovorom, koji rok ne može biti duži od

30 dana od okončanja postupka parcelacije zemljišta, s tim da kupac parcelaciju zemljišta mora okončati u roku od godine dana od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora.

U slučaju nastanka opravdanih okolnosti, rok okončanja postupka parcelacije zemljišta može se produžiti za najviše još 6 mjeseci, o čemu se zaključuje aneks kupoprodajnog ugovora. Ako kupac ni u dodatnom roku od 6 mjeseci ne okonča postupak parcelacije zemljišta, kupoprodajni ugovor se raskida, a Grad nema obvezu povrata jamčevine.

Nakon provedene parcelacije zemljišta iz ovog članka, Grad i kupac u slučaju potrebe zaključuju aneks kupoprodajnog ugovora kojim po provedenoj parcelaciji točno definiraju predmetnu katastarsku česticu, njezinu površinu i cijenu.

Grad će kupcu izdati tabularnu ispravu radi uknjižbe prava vlasništva u zemljišnim knjigama, nakon parcelacije i isplate kupoprodajne cijene u cijelosti.

Kriteriji za odabir ponude

Članak 5.

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

Ograničenja prava vlasništva, rok izgradnje i početak obavljanja djelatnosti

Članak 6.

Kupac nije ovlašten kupljenu nekretninu ili njen dio otuđiti ili opteretiti bilo kojim pravnim poslom za vrijeme 10 (deset) godina, računajući od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.

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

Iznimno od stavka 1. ovog članka, kupcu je dopušteno kupljenu nekretninu dati pod hipoteku radi osiguranja za pribavljena sredstva za ostvarivanje investicijskog programa.

Kupljena nekretnina može se opteretiti hipotekom samo i isključivo za dobivanje kredita čiji je sastavni dio izgradnja objekta na predmetnoj parceli odnosno za svu opremu koja ima direktne veze s obavljanjem djelatnosti koje je poduzetnik prijavio da će obavljati u zoni kao i za opremanje parcele, kod čega izgradnja objekta na predmetnoj parceli mora biti sastavni dio kredita koji se traži i davanja kredita.

Iznimke iz stavka 2. i 3. ovog članka ne odnosi se na slučaj davanja kupljenog zemljišta kao zaloga u okviru zajedničke hipoteke.

Članak 7.

Kupac nekretnine dužan je u roku od 18 (osamnaest) mjeseci, računajući od provedbe parcelacije zemljišta u zemljišnim knjigama, pribaviti pravomoćnu građevinsku dozvolu, odnosno mjerodavnim pozitivnim propisima propisanu potrebnu dokumentaciju za gradnju, te pristupiti gradnji.

Kupac nekretnine dužan je pridržavati se Zakonom o gradnji („Narodne novine“, broj: 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) propisanih rokova za dovršenje izgradnje građevina.

Kupac je dužan odmah po izgradnji, pribaviti urednu uporabnu dozvolu za izgrađeni objekt sukladno građevinskoj dozvoli, odnosno glavnom projektu, te započeti s obavljanjem djelatnosti.

Članak 8.

Ako kupac nekretnine na području Gospodarske zone Crno u kupoprodajnim ugovorom ugovorenom strogom roku ne plati kupoprodajnu cijenu u cijelosti, ugovor se raskida, bez prava na povrat jamčevine.

Ako kupac nekretnine na području Gospodarske zone Crno ne ispuni kupoprodajnim ugovorom preuzete obveze (parcelacija zemljišta, zabrana otuđenja i/ili opterećenja zemljišta, pribavljanje akta za građenje, uporabu, odnosno početak obavljanja djelatnosti) u rokovima kako je to propisano 4., 6. i 7. člankom ove Odluke, ugovor se raskida, te je kupac dužan odmah po zaprimanju obavijesti o raskidu ugovora, vratiti predmetnu nekretninu Gradu Zadru bez prava na bilo kakvu naknadu ili obeštećenje za uložena sredstva i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine, te je dužan izdati tabularnu ispravu za upis prava vlasništva nekretnine u korist Grada Zadra.

Grad će u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora, u roku od 30 dana od dana primitka po kupcu obavijesti o raskidu ugovora, vratiti kupcu uplaćenu kupoprodajnu cijenu zemljišta, bez prava na zakonske zatezne kamate od dana uplate do dana vraćanja. Kupac zadržava pravo uzeti materijal i stvari koje je do tada ugradio u nekretninu, ako se one mogu odvojiti, a da se time ne uništava sami objekt odnosno nekretnina.

Članak 9.

Ugovorom o kupoprodaji nekretnine, radi osiguranja urednog i potpunog ispunjenja ugovornih obveza i rokova, sukladno odredbama ove Odluke, utvrđuje se obveza kupca Gradu platiti ugovornu kaznu u visini od 50% ukupne kupoprodajne cijene.

U skladu s prethodnim stavkom, u slučaju raskida ugovora o kupoprodaji nekretnine zbog neispunjenja ugovornih obveza kupca u ugovorenim strogim rokovima, kupac je dužan platiti ugovornu kaznu.

Radi osiguranja plaćanja ugovorne kazne iz prethodnog stavka ovog članka, kupac se obvezuje, prije potpisa kupoprodajnog ugovora, predati Gradu zadužnicu potvrđenu kod javnog bilježnika na iznos od 50% ukupne kupoprodajne cijene nekretnine.

Članak 10.

Ograničenja prava vlasništva, osiguranje ispunjenja uvjeta, obveza, zabrana i rokova iz članka 6.,7.,8., i 9. ove Odluke i ostalih odredbi ove Odluke, te određenja vezana uz prestanak prava vlasništva i naplate ugovorne kazne propisana su ovom Odlukom te čine sastavni i bitni uvjet kupoprodajnog ugovora.

Članak 11.

Gradonačelnik posebnim aktom uređuje gospodarenje Gospodarskom zonom Crno i obavljanje djelatnosti od zajedničkog interesa za korisnike Gospodarske zone Crno, izuzev pitanja komunalne i druge odgovarajuće djelatnosti za koje je način obavljanja i financiranja uređen posebnim propisima.

Kupci su dužni već u kupoprodajnom ugovoru prihvatiti obvezu sa subjektom koji gospodari Gospodarskom zonom Crno sklopiti ugovor o zajedničkom obavljanju i snošenju troškova za djelatnosti suglasno određenjima akta iz stavka 1. ovog članka.

III) RASPISIVANJE I PROVEDBA NATJEČAJA I TIJELA ZA DONOŠENJE ODLUKA

Raspisivanje i objava natječaja

Članak 12.

Natječaj raspisuje Gradonačelnik Grada Zadra.

Natječaj javnim prikupljanjem ponuda provodi se sustavom zatvorenih ponuda.

Oglas o javnom prikupljanju ponuda osim oglasne ploče Grada Zadra, objavljuje se i na web-stranicama Grada Zadra i trgovačkog društva Inovativni Zadar d.o.o., te u dnevnoj novinici i drugim medijima i na drugi način sukladno odluci Gradonačelnika za svaki pojedinačni natječaj.

Članak 13.

Oglas o javnom prikupljanju ponuda, uz podatke iz stavka 4. članka 3. ove Odluke, mora sadržavati podatke o nekretnini koja se nudi na prodaju sukladno odredbama članka 4. ove Odluke, te odgovarajuće podatke iz odredbi članka 2. do 11. ove Odluke.

Uz prijavu na natječaj mora se priložiti i odgovarajuća dokumentacija sukladno odredbama objavljenog Natječaja.

Pravo sudjelovanja na natječaju

Članak 14.

Na natječaju mogu sudjelovati sve fizičke osobe koje imaju državljanstvo Republike Hrvatske, državljanstvo država koje čine Europski gospodarski prostor te državljani onih država s kojima Republika Hrvatska ima Ugovor o reciprocitetu stjecanja nekretnina te pravne osobe koje imaju sjedište u Republici Hrvatskoj ili državi koja čini Europski gospodarski prostor.

Ponuditelji koji se natječu, pravna ili fizička osoba, moraju po svim osnovama imati podmirene dospjele obveze prema Gradu Zadru i Republici Hrvatskoj do trenutku javnog otvaranja ponuda.

Osobe koje su bile odgovorne osobe u društvima, uprava društva/predsjednik uprave, osobe i pravne osobe osnivač/suosnivač u drugim pravnim osobama koje imaju dospelih obveza prema Gradu Zadru, da bi bili sposobni ponuditelji, moraju imati podmirene obveze prema Gradu Zadru s osnova tih društva, do trenutka javnog otvaranja ponuda.

Natjecatelji moraju ispunjavati uvjete utvrđene odredbama objavljenog javnog natječaja.

Članak 15.

Uz podnošenje ponude (prijave na natječaj) plaća se jamčevina kako slijedi:

za nekretnine čija je početna cijena do 132.722,81 € / 1.000.000,00 kn (1 € = 7,53450 kn), u iznosu od 10% utvrđene početne cijene;

za nekretnine čija je početna cijena veća od 132.722,81 € / 1.000.000,00 kn, a manja od 1.327.228,08 € / 10.000.000,00 kn (1 € = 7,53450 kn), u iznosu od 5% utvrđene početne cijene;

za nekretnine čija je početna cijena veća od 1.327.228,08 € / 10.000.000,00 kn (1 € = 7,53450 kn), u iznosu od 2% utvrđene početne cijene.

Dokaz o izvršenoj uplati jamčevine mora se priložiti uz ponudu.

Nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima jamčevina će se vratiti nakon dovršetka natječaja, a najkasnije u roku od 30 dana od dana izvršenog odabira najpovoljnije ponude.

Prilikom vraćanja jamčevine iz stavka 3. ovog članka, ponuditelj kojem se vraća jamčevina nema pravo na kamatu za razdoblje od njezine uplate do povrata.

Provedba natječaja i donošenje odluka

Članak 16.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u Gospodarskoj zoni Crno (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), kojeg imenuje Gradonačelnik.

Povjerenstvo je sastavljeno od predsjednika i četiri člana, te njihovih zamjenika.

Povjerenstvo provodi postupak javnog natječaja za raspolaganje nekretninama u Gospodarskoj zoni Crno, odnosno provodi javno otvaranje ponuda, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda, provodi ocjenu i usporedbu ponuda, sastavlja prijedlog odluke o najpovoljnijem ponuditelju kojeg dostavlja Gradonačelniku na odluku, dostavlja sudionicima natječaja odluku o izboru natjecatelja, uvjete za sklapanje kupoprodajnog ugovora kao i nacrt kupoprodajnog ugovora.

Inovativni Zadar d.o.o. obavlja potrebne stručno-administrativne poslove za potrebe provođenja javnog natječaja kao što su prikupljanje pristiglih ponuda podnesenih unutar objavljenog roka, dostavljanje istih Povjerenstvu na nadležno postupanje te ostale potrebne radnje.

Članak 17.

Kupoprodaja nekretnina koje predstavljaju obuhvat Gospodarske zone Crno odvijat će se postepeno u fazama i to na način da će se posebnom Odlukom, koju će donijeti Gradsko vijeće Grada Zadra, odrediti obuhvat čestica koje će se prodavati na svakom pojedinačnom natječaju po tržišnoj cijeni EUR/m² koju će potvrditi Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zadra i Zadarske županije.

Nakon što Gradsko vijeće Grada Zadra donese Odluku o prodaji točno određenih nekretnina po cijeni utvrđenoj na način iz stavka 1. ovog članka, Gradonačelnik Grada Zadra će donijeti Odluku o raspisivanju javnog poziva/natječaja za određene nekretnine.

Članak 18.

Natjecatelj čija je ponuda prihvaćena dužan je u roku od 30 dana od dana primitka odluke sklopiti kupoprodajni ugovor i istovremeno platiti cijeli iznos kupoprodajne cijene.

Ako odabrani natjecatelj ne pristupi odnosno ne sklopi kupoprodajni ugovor ili ne plati cijeli iznos kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka, isti gubi pravo na povrat jamčevine, što utvrđuje Gradonačelnik posebnim aktom.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva može izvršiti izbor slijedećeg ponuditelja, uz uvjet da ispunjava uvjete natječaja i da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

Članak 19.

Iznimno, Gradonačelnik može na zahtjev kupca, ukoliko ocijeni postojanje opravdanih okolnosti, produžiti rokove iz članka 7.

ZAVRŠNE ODREDBE**Članak 20.**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Glasniku Grada Zadra“.

KLASA: 940-01/24-01/33

URBROJ: 2198/01-1-24-9

Zadar, 22. travnja 2024.

GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

PREDSJEDNIK
Marko Vučetić, v.r.

Na temelju članka 27. Statuta Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra”, broj: 9/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15 – pročišćeni tekst, 3/18, 7/18 – pročišćeni tekst, 15/19, 2/20 i 3/21 i 14/23 – pročišćeni tekst) i članka 2. Odluke o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Zadra na području Gospodarske zone Crno („Glasnik Grada Zadra“), **Gradsko vijeće Grada Zadra, na 27. sjednici, održanoj dana 26. ožujka i 22. travnja 2024. godine donosi**

O D L U K U**o prodaji nekretnina u vlasništvu Grada Zadra na području Gospodarske zone Crno javnim natječajem****Članak 1.**

Odobrava se prodaja građevinskog zemljišta unutar Gospodarske zone Crno i to:

1. kat. čest. broj 2144/333 k.o. Crno, ukupne površine 43 191 m²,
2. kat. čest. broj 2144/334 k.o. Crno, ukupne površine 36 340 m²,
3. kat. čest. broj 2144/336 k.o. Crno, ukupne površine 42 825 m²,
4. kat. čest. broj 2144/352 k.o. Crno, ukupne površine 76 127 m² i
5. kat. čest. broj 2144/353 k.o. Crno, ukupne površine 45 369 m².

Članak 2.

Prema Urbanističkom planu uređenja Gospodarske zone Crno u Zadru („Glasnik Grada Zadra“, broj: 9/08 i 16/12) osnovna namjena predmetnog zemljišta i način korištenja prostora je gospodarska namjena – poslovna (planska oznaka K).

Članak 3.

Početna cijena građevinskog zemljišta iz članka 1. ove Odluke utvrđuje se u iznosu od 29,40 EUR-a/m², sve sukladno Procjemenom elaboratu – 020/2023 izrađenom po društvu Građevinar d.o.o. Zadar od 29. ožujka 2023. godine, potvrđenom Mišljenjem Zajedničkog procjeniteljskog povjerenstva Zadarske županije i Grada Zadra, Klasa: 364-02/23-02/40, Ur. broj: 2198-07-05/1-23-2 od 30. ožujka 2023. godine.

Početna cijena iz stavka 1. ovog članka za građevinsko zemljište označeno u članku 1. ove Odluke vrijedit će u roku od 1 (jedne) godine od stupanja na snagu ove Odluke.