

Na temelju 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) i članka 32. Statuta Grada Novalje (»Županijski glasnik« Ličko-senjske županije broj 12/09, 7/13, 10/13, 18/13, i 5/14-pročišćeni tekst) Gradsko vijeće Grada Novalje na prijedlog Gradonačelnika, na sjednici održanoj dana 30. studenog 2015. godine, donosi

ODLUKA
o uvjetima i postupku raspolaganja
zemljištem na području Poduzetničke zone Čiponjac Novalja

I. UVODNI DIO - PREDMET ODLUKE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti i postupak raspolaganja zemljištem u vlasništvu Grada Novalje obuhvaćenog Detaljnim planom uređenja Poduzetničke zone Čiponjac – Novalja („Županijski glasnik Ličko-senjske županije“ br. 13/04 i 13/10, u daljnjem tekstu: DPU Čiponjac).

Pod raspolaganjem zemljištem u smislu odredbi ove Odluke smatra se kupoprodaja i osnivanje prava građenja na zemljištu.

II. UVJETI RASPOLAGANJA ZEMLJIŠTEM

a) Namjena i uvjeti

Članak 2.

Zemljištem se može raspolagati samo radi privođenja namjeni utvrđenoj DPU-om Čiponjac.

Članak 3.

Grad Novalja će zemljištem raspolagati putem javnog natječaja kojeg raspisuje Gradonačelnik Grada Novalje sukladno zakonu i odredbama ove Odluke.

Početna kupoprodajna cijena zemljišta za sve djelatnosti utvrđuje se u visini od 50 eura po četvornom metru u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

Početna cijena prava gradnja za sve djelatnosti utvrđuje se u visini od 1,13 eura po četvornom metru godišnje u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

Grad Novalja zadržava pravo ne prihvatiti niti jednu valjanu ponudu iz natječaja.

Članak 4.

Iznimno od članka 3., stavka 2. i 3. ove odluke, Gradsko vijeće Grada Novalje može utvrditi drugačije uvjete raspolaganja zemljištem obuhvaćenog DPU-om Čiponjac, bez obzira na djelatnost, ukoliko je raspolaganje zemljištem potrebno za izgradnju gospodarskih objekata od posebnog interesa za Grad Novalju, te čija izgradnja predstavlja značajnije povećanje materijalne osnove i broja zaposlenih Grada Novalje.

U slučajevima iz stavka 1. ovog članka Gradsko vijeće Grada Novalje može raspolagati zemljištem na osnovu provedenog javnog natječaja sukladno odredbama ove Odluke ili propisa koje za tu prigodu samo donese.

Članak 5.

Grad Novalja može raspolagati nekretninama obuhvaćenim DPU-om Čiponjac neposrednom pogodbom ako nekretninu u vlasništvu Grada Novalje 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 njezinih građana.

Članak 6.

Grad Novalja može raspolagati nekretninama obuhvaćenim DPU-om Čiponjac neposredno pogodbom po utvrđenoj tržišnoj cijeni za korist:

- osobe kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20 % površine planirane građevne čestice i
- osobe koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu.

Članak 7.

Pravo građenja na zemljištu može se osnovati u korist nositelja tog prava na rok od najviše 30 godina.

Nakon isteka roka na koji je osnovano, pravo građenja postaje pripadnost zemljišta na kojem je bilo osnovano.

Grad Novalja isplatit će nositelju prava građenja, kojemu je prestalo pravo građenja, onoliko naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina u prometu vrjednija s tom zgradom nego bez nje.

Istekom roka na koji je pravo građenja osnovano, nositelj prava građenja imat će prvenstvo prilikom ponovnog osnivanja prava građenja na istoj nekretnini, odnosno u slučaju prodaje iste, imat će pravo prvokupa.

Članak 8.

Postignutom cijenom smatra se ona cijena koju je Kupac ili ovlaštenik prava građenja ponudio za kupnju odnosno osnivanje prava građenja nekretnine za koju se natječe.

Članak 9.

Pravo na olakšice ostvaruje samo onaj kupac/nositelj prava građenja koji je, u trenutku podnošenja ponude za kupnju/osnivanje prava građenja nekretnine, registriran za obavljanje neke od djelatnosti temeljem kojih se ostvaruje pravo na olakšicu sukladno ovoj Odluci te koji takvu djelatnost planira obavljati na nekretnini za koju se natječe.

Kupac/nositelj prava građenja koji podnese ponudu za kupnju/osnivanje prava građenja na području Poduzetničke zone Čiponjac može ostvariti pravo na umanjenje postignute kupoprodajne cijene, u određenom postotku kako slijedi:

- za proizvodnu djelatnost 50%,
- za prerađivačku djelatnost 50%,
- za ostale uslužno servisne djelatnosti 10%,
- za preseljenje djelatnosti iz stambenog područja Grada Novalje 10%,
- za sjedište obrta/trgovačkog društva /zadruga na području grada Novalje 20%.

Pravo na olakšice sukladno ovom članku Odluke ne može ostvariti osoba koja je osobno ili kao vlasnik/suvlasnik obrta/trgovačkog društva tijekom ranijih godina od Grada Novalje kupila nekretninu u Poduzetničkoj zoni Čiponjac te ju nije privela namjeni, odnosno koja je nekretninu prodala bez privođenja namjeni.

Članak 10.

Ukoliko kupac/ nositelj prava građenja ispunjava uvjete za ostvarenje prava na olakšicu iz članka 9. stavka 2. ove Odluke temeljem više navedenih olakšica, postotci olakšica se zbrajaju, osim olakšica po vrsti djelatnosti koje se međusobno isključuju.

Kupac ili nositelj prava građenja dužan je vratiti Gradu Novalji iznos za koji mu je umanjena kupoprodajna cijena temeljem navedene olakšice ukoliko ne obavlja djelatnost za koju je dobio olakšicu, promijeni sjedište obrta/trgovačkog društva ili ne preseli iz stambenog područja prije isteka roka od 5 godina.

Ovlaštenje Grada Novalje iz stavka 2. ovog članka ne utječe na pravo Grada Novalje jednostrano raskinuti ugovor uz povrat zemljišta u svoje vlasništvo, u skladu s odredbama ove Odluke.

b) Kriterij za odabir ponude

Članka 11.

Kriterij za odabir najpovoljnije ponude za prodaju zemljišta obavlja se prema sljedećim kriterijima i ostvarenim bodovima:

1. Visina ponuđene cijene:
 - a) do 10% više od početne cijene.....3 boda
 - b) više od 10% od početne cijene.....4 boda
 - c) više od 30% od početne cijene.....5 boda
2. Zapošljavanje domicilnog stanovništava.....10 bodova
3. Broj zaposlenih:
 - do 5 zaposlenih.....5 bodova
 - do 10 zaposlenih.....10 bodova
 - više od 10 zaposlenih.....15 bodova
4. Proizvodna djelatnost.....10 bodova

Ako se utvrdi da su za istu nekretninu zaprimljene ponude za kupnju i osnivanje prava građenja, prednost se daje ponudama za kupnju nekretnine.

Ako se prilikom bodovanja zaprimljenih ponuda utvrdi da dva ili više kupaca/nositelja prava građenja, koji se natječu za istu nekretninu, imaju jednaki broj bodova, prednost će se dati onom poduzetniku koji će izvršiti jednokratnu uplatu kupoprodajne cijene/naknade za osnivanje prava građenja.

Od onih kupaca/nositelja prava građenja iz prethodnog stavka za koje se, nakon primjene kriterija otplate kupoprodajne cijene, utvrdi da su u takvom slučaju odabrali jednokratnu uplatu, prednost će se dati onome koji je ponudio višu cijenu, a u koliko su i po takvom kriteriju pojedini kupci/nositelji prava građenja izjednačeni, među istima će se održati javna dražba.

c) Rok izgradnje, početak obavljanja djelatnosti i ograničenja prava vlasništva

Članak 12.

Kupac/nositelj prava građenja na zemljištu dužan je u roku od 12 mjeseci od dana sklapanja ugovora pribaviti građevinsku dozvolu te započeti s gradnjom.

Kupac/nositelj prava građenja dužan je u roku od 24 mjeseca od dana sklapanja ugovora pribaviti urednu uporabnu dozvolu za izgrađeni objekt sukladno projektnoj dokumentaciji i odgovarajućem aktu za gradnju, započeti s obavljanjem djelatnosti, te primiti na rad i u izgrađenom objektu zaposliti radnike u broju kako je to određeno investicijskim programom.

Kupac/nositelj prava građenja, koji prema investicijskom programu i idejnom projektu gradi složeni objekt i započinje obavljanje djelatnosti u fazama, dužan je u roku od 36 mjeseci od dana sklapanja ugovora, sukladno fazama utvrđenim lokacijskom dozvolom sukladno

idejnom projektu i ishodenim aktima za gradnju objekta/objekata po fazama, pribaviti urednu uporabnu dozvolu, započeti s djelatnošću, te primiti na rad i u izgrađenom objektu zaposliti radnike u broju kako je to određeno investicijskim programom.

Iznimno od odredaba stavaka 1., 2. i 3. ovog članka Gradsko vijeće može za velike i za Grad Novalju značajne investicijske projekte odrediti drugačije rokove.

Članak 13.

Kupac koji u roku utvrđenim člankom 12., stavak 2. i 3. ove Odluke ne pribavi urednu uporabnu dozvolu za izgrađeno sukladno idejnom projektu i odgovarajućem aktu za gradnju, koji ne započne s obavljanjem djelatnosti, te ne primi na rad i u izgrađenom objektu ne zaposli radnike u broju kako je to određeno u investicijskom programu, dužan je Gradu Novalji platiti ugovornu kaznu u visini trostrukog iznosa kupoprodajne cijene.

Nositelj prava građenja koji u roku utvrđenim člankom 12., stavkom 2. i 3. ove Odluke, ne pribavi urednu uporabnu dozvolu za izgrađeno sukladno idejnom projektu i odgovarajućem aktu za gradnju, ne započne s obavljanjem djelatnosti, te ne primi na rad i u izgrađenom objektu ne zaposli radnike u broju kako je to određeno u investicijskom programu, dužan je Gradu Novalji platiti ugovornu kaznu dvostrukog iznosa kupoprodajne cijene.

Ugovornu kaznu o plaćanju trostruke odnosno dvostruke kupoprodajne cijene iz prethodnih stavaka, kupac/nositelj prava građenja u obvezi je platiti Gradu Novalji najkasnije u roku od 60 dana od isteka ugovorenog roka za izgradnju, stavljanje objekta u funkciju i zapošljavanje.

Iznimno od odredbi stavka 1. i 2. ovog članka Gradsko vijeće Grada Novalje može na obrazloženi zahtjev kupca/nositelja prava građenja, produžiti rok za pribavljanje uporabne dozvole za izgrađeni objekt sukladno projektnoj dokumentaciji i odgovarajućem aktu za gradnju te započinjenjem obavljanje djelatnosti i zapošljavanje, ali najviše za razdoblje od 6 mjeseci. Predmetni zahtjev za produženje roka kupac ili ovlaštenik prava gradnje je dužan podnijeti najmanje 45 dana prije isteka roka.

Ovlaštenje Grada Novalje iz prethodnih stavaka ovog članka ne utječe na pravo Grada Novalje jednostrano raskinuti ugovor uz povrat zemljišta u svoje vlasništvo, u skladu s odredbama ove Odluke.

Članak 14.

Kupac/nositelj prava građenja nije ovlašten nekretninu ili njen dio otuđiti u razdoblju od pet godina od sklapanja ugovora bez prethodne suglasnosti Grada Novalje.

Grad zadržava pravo prvokupa prodane nekretnine na rok od 5 (pet) godina po cijeni koja je bila predmet kupoprodaje.

Tabularna izjava podobna za uknjižbu prava vlasništva biti će izdana po izgradnji objekta.

Članak 15.

Grad Novalja zadržava pravo jednostranog raskida ugovora i povrata zemljišta u svoje vlasništvo u slučaju povrede odredaba članka 9., 10. i 12. ove Odluke.

U svim navedenim slučajevima jednostranog raskida kupoprodajnog ugovora, u slučaju da je zemljište opterećeno teretima ili da zbog drugih razloga ne dođe do povrata zemljišta u vlasništvo Grada Novalje, aktivirat će se naplata bjanko zadužnice predane kod potpisa kupoprodajnog ugovora.

III. RASPISIVANJE I PROVEDBA NATJEČAJA

a) Raspisivanje i objava natječaja

Članak 16.

Odluku o pokretanju postupka raspolaganja nekretninom, ovisno o vrijednosti nekretnina, donosi Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće, dok natječaj raspisuje Gradonačelnik.

Natječaj se provodi prikupljanjem zatvorenih ponuda.

Natječaj ili obavijest o natječaju se objavljuje u dnevnom listu i na web stranici Grada Novalje. Prijave na natječaj podnose se u roku od 8 do 30 dana od dana objave natječaja, o čemu odlučuje Gradonačelnik prilikom raspisivanja natječaja.

b) Sadržaj natječaja

Članak 17.

Natječaj mora sadržavati podatke o zemljištu koje se nudi na prodaju, te odgovarajuće naznake u smislu članka 2. do 13. ove Odluke.

Natječaj također mora sadržavati i naznake o posebnim pogodnostima ulaganja na području Poduzetničke zone Čiponjac ustanovljene posebnim propisima Grada Novalje.

Uz prijavu za natječaj mora se priložiti i odgovarajuća natječajna dokumentacija, koju određuje Gradonačelnik.

c) Pravo sudjelovanja u natječaju

Članak 18.

Na natječaju mogu sudjelovati domaće i strane pravne i fizičke osobe.

Ponuditelji moraju ispunjavati uvjete utvrđene natječajnom dokumentacijom.

Članak 19.

Uz prijavu na natječaj plaća se jamčevina koja iznosi 10% od početne cijene zemljišta. Ponuditeljima čija ponuda ne bude prihvaćena, uplaćena se jamčevina vraća u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude, bez prava na obračun kamata.

Ako ponuditelj čija ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija, u bilo kojoj fazi postupka odustane od svoje ponude, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine, te je Grad Novalja ovlašten predmetnim zemljištem dalje nesmetano raspolagati.

d) Provedba natječaja

Članak 20.

Natječaj provodi Povjerenstvo za raspolaganje zemljištem u Poduzetničkoj zoni Čiponjac (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), dok odluke donose Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće sukladno zakonskoj nadležnosti.

Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana koje imenuje Gradonačelnik.

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

Članak 21.

Povodom prijedloga Povjerenstva, Gradsko vijeće ili Gradonačelnik donose odluku ovisno o nadležnosti utvrđenoj Zakonom i Statutom Grada Novalje najkasnije u roku od 8 dana od dana primitka prijedloga.

Tijela iz stavka 1. ovog članka dostavljaju izabranom ponuditelju natječaja odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, uvjete za sklapanje ugovora, kao i nacrt ugovora.

Članak 22.

Ponuditelj, čija je ponuda prihvaćena, dužan je u roku od 15 dana od dana primitka odluke sklopiti ugovor, uplatiti iznos od 50% ukupne kupoprodajne cijene/naknade za osnivanje prava građenja u koji iznos se uračunava jamčevina, a preostali iznos do ukupne kupoprodajne cijene/ naknade za osnivanje prava građenja može platiti odjednom ili najviše do 12 mjesečnih obroka bez obračuna kamata, te do trenutka potpisa ugovora dostaviti bjanko zadužnicu za uredno ispunjenje ugovora.

Kupac/nositelj prava građenja gubi pravo na obročnu uplatu ukoliko na dan dospijeća ne plati bilo koja dva uzastopna obroka. U tom smislu, isti je dužan nepodmireni iznos podmiriti jednokratno u roku od 8 dana od primitka obavijesti Grada Novalje, a ukoliko to ne učini, Grad Novalja je ovlašten aktivirati bjanko zadužnicu za uredno ispunjenje ugovora.

Ako odabrani ponuditelj ne sklopi ugovor, isti se isključuje iz daljnjeg postupka te gubi pravo na povrat jamčevine.

U slučaju iz st. 3 može se izvršiti izbor sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja iz reda ostalih kandidata prijavljenih na natječaj.

IV. ZAKLJUČNE ODREDBE

Članak 23.

Za sve što nije predviđeno odredbama ove Odluke podredno se primjenjuju odredbe pozitivnih propisa RH, te odredbe Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Novalje („Županijski glasnik Ličko-senjske županije“ br. 15/14).

Članak 24.

Ova odluka stupa na snagu prvog dana od dana objave u Županijskom glasniku Ličko-senjske županije.

KLASA: 944-01/15-01/40

URBROJ: 2125/06-02/02-15-01

GRADSKO VIJEĆE GRADA NOVALJE

Predsjednik

Ljubomir Kurilić, dipl.oec.,v.r.