

Na temelju članka 391., stavka 1 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 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), Odluke o pokretanju postupka prodaje i osnivanja prava građenja na nekretninama u Poduzetničkoj zoni Čiponjac Novalja, Klasa: 944-01/15-01/39, Urbroj: 2125/06-02/01-15-02 od 30. studenog 2015. godine, te članka 16., stavka 1. Odluke o uvjetima i postupku raspolaganja zemljištem na području Poduzetničke zone Čiponjac Novalja (Županijski glasnik Ličko-senjske županije br. 24/15), gradonačelnik Grada Novalje dana 7. travnja 2016.g. raspisuje,

J A V N I N A T J E Č A J
za prodaju, odnosno osnivanje prava građenja u odnosu na nekretnine
na području Poduzetničke zone Čiponjac Novalja

PREDMET JAVNOG NATJEČAJA

I.

Predmet prodaje odnosno osnivanja prava građenja jesu neizgrađene građevinske nekretnine na području Poduzetničke zone Čiponjac Novalja, sve upisane u zk.ul. 4479 k.o. Novalja, u vlasništvu Grada Novalje kako slijedi:

Redni broj	k.č.br.	Površina u m ²	Gospodarska namjena
1.	1838/268	1500	Poslovna (pretežno trgovačka) - K2(K1,I2)
2.	1838/304	2018	Poslovna (pretežno uslužna) – K1 (K2, I2)
3.	1838/305	2273	Poslovna (pretežno uslužna) - K1 (K2, I2)

Predmetne nekretnine nalaze se unutar obuhvata Detaljnog plana uređenja poduzetničke zone Čiponjac (Županijski glasnik Ličko-senjske županije broj 13/04 i 13/10), (dalje:Plan), te im je namjena određena u tablici čl. 9. Plana. U grafičkom prikazu Plana predmetne nekretnine su označene brojevima 32a, 42b i 42c te imaju slijedeću namjenu: 32a - K2(K1,I2)-poslovna, (pretežito trgovačka), 42b i 42c – K1(K2,I2)-poslovna, (pretežito uslužna).

Na nekretninama koje su predmet ovog javnog natječaja dopuštena je gradnja sukladno prostornoplanskoj dokumentaciji i drugim uvjetima građenja.

Grad Novalja ne odgovara za eventualnu izmjenu ili ograničenja u pogledu određenih uvjeta gradnje koji se mogu pojaviti kao posljedica izmjene pozitivnih zakonskih ili podzakonskih propisa.

POČETNA CIJENA

II.

Početna cijena za prodaju naprijed navedenih nekretnina je 50,00 EUR/m² (slovima: pedeseteura), u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

Početna cijena za osnivanje prava građenja nekretnina je 1,13 eura/m² (slovima: jedaneurotrinaestcenti), godišnje u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja.

Ponuditelji mogu podnijeti ponudu za pojedinu nekretninu u cijelosti, a ne i za njen dio.

INVESTICIJSKI PROGRAM

III.

Svi ponuditelji obvezni su svojoj ponudi priložiti investicijski program (elaborat) koji se obvezuju realizirati u roku 24 mjeseca (prodaja), odnosno u roku od 36 mjeseci (osnivanje prava građenja), a koji mora biti u skladu sa namjenom nekretnine utvrđenom Planom, te iz kojeg će biti razvidno sljedeće:

- naziv investicije
- vrijednost investicije (ulaganja u objekte i opremu)
- djelatnost koja se planira obavljati
- broj zaposlenika u okviru poduzetničkog projekta,
- broj zaposlenika – domicilnog stanovništva u okviru poduzetničkog projekta
- elemente temeljem kojih bi ponuditelj mogao ostvariti olakšice na postignutu cijenu
- eventualne specifičnosti projekta.

PRAVO SUDJELOVANJA

IV.

Pravo sudjelovanja u natječaju imaju sve domaće i strane pravne i fizičke osobe registrirane za obavljanje zakonom dopuštenih djelatnosti u Republici Hrvatskoj.

PREDAJA PONUDA

V.

Pisane ponude ponuditelja predaju se u zatvorenoj omotnici s naznakom: "Javni natječaj - Poduzetnička zona Čiponjac novalja – ne otvarati".

Rok za dostavu ponuda je 10 (deset) dana od dana objave natječaja.

Javno otvaranje pristiglih ponuda obaviti će se na adresi: Grad Novalja, Trg dr. Franje Tuđmana 1, dana 21. travnja 2016.g., s početkom u 12,00 sati.

Otvaranju ponuda mogu prisustvovati, uz članove povjerenstva, svi ponuditelji koji su dostavili ponudu na ovaj javni natječaj, kao i njihovi punomoćnici (uz punomoć za zastupanje).

ODLUKA O IZBORU NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA

VI.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donijet će, za svaku pojedinu nekretninu, Gradsko vijeće Grada Novalje, odnosno gradonačelnik Grada Novalje, ovisno o nadležnosti utvrđenoj zakonskim odredbama.

SADRŽAJ PONUDE

VII.

Pisana ponuda obvezno treba sadržavati sljedeće podatke:

- redni broj i točnu oznaku nekretnine za koju se podnosi ponuda za kupnju/osnivanje prava građenja;
- podatke o ponuditelju: ime i prezime, adresa, OIB (tvrtka, adresa sjedišta, OIB, ime i prezime osobe ovlaštene za zastupanje pravne osobe),
- ponudbenu cijenu izraženu u eurima (kunska protuvrijednost utvrdit će se prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja), kao i način plaćanja cijene: jednokratno ili obročno,
- broj računa s naznakom banke na koji se ima izvršiti povrat jamčevine u slučaju neprihvatanja ponude,

te dokumentaciju:

- investicijski program (elaborat)
- izvadak iz sudskog registra (za pravne osobe), rješenje o osnivanju obrta s upisom djelatnosti, odnosno izdvojenih pogona ili obrtnica (za obrte), domovnica (za fizičke osobe), preslika
- dokaz o plaćenju jamčevine u iznosu 10% od početne cijene nekretnine (za svaku pojedinu nekretninu, ukoliko se podnosi ponuda za više nekretnina)
- potvrdu Porezne uprave kojom se potvrđuje da ponuditelj nema dospjelih nepodmirenih dugovanja, ne starija od 30 (trideset) dana, izvornik ili ovjerena preslika

- potvrda Grada Novalje o kojom se potvrđuje da ponuditelj nema dospjelih nepodmirenih dugovanja prema Gradu Novalji, ne starije od 30 (trideset) dana, izvornik ili ovjerena preslika
- izjavu o prihvaćanju svih uvjeta iz javnog natječaja.

Nepravovremene i nepotpune ponude za prodaju nekretnina, odnosno za osnivanje prava građenja na nekretninama, neće se razmatrati.

JAMČEVINA

VIII.

Uz prijavu na natječaj plaća se jamčevina u iznosu 10% 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.

Uplata jamčevine uplaćuje se za korist proračuna Grada Novalje na žiro račun broj: HR1123400091828800007, pozivom na broj: 68 7757– OIB.

Na uplatnici je potrebno obvezno naznačiti za koju se nekretninu jamčevina plaća, te se ista prilaže uz ponudu.

KRITERIJ ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

IX.

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

1. Visina ponudene 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 bod

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 ponuditelju koji će izvršiti jednokratnu uplatu kupoprodajne cijene/naknade za osnivanje prava građenja.

Ukoliko dva ili više kupca/nositelja prava građenja odaberu 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.

X.

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 dospijeca 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 naprijed navedenom slučaju Grad Novalja može izvršiti izbor sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja iz reda ostalih ponuditelja prijavljenih na javni natječaj.

Kupac/Nositelj prava građenja nekretnine dužan je do trenutka potpisivanja ugovora dostaviti bjanko zadužnicu za uredno ispunjenje ugovora u iznosu ponuđene kupoprodajne cijene/naknade za osnivanje prava građenja. Ukoliko kupac/nositelj prava građenja ne dostavi ovjerenu bjanko zadužnicu u navedenom roku smatra se da je odustao od kupnje/osnivanja prava građenja i potpisa ugovora.

POSTIGNUTA CIJENA

XI.

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

PRAVO NA OLAKŠICE U ODNOSU NA POSTIGNUTU CIJENU

XII.

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 Odluci o uvjetima i postupku raspolaganja zemljištem na području Poduzetničke zone Čiponjac Novalja, 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%.

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

Pravo na olakšice 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.

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 od dana sklapanja ugovora. Ovlaštenje Grada Novalje ne utječe na pravo Grada Novalje jednostrano raskinuti ugovor uz povrat zemljišta u svoje vlasništvo, u skladu s odredbama Odluke.

ROK IZGRADNJE

XIII.

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.

XIV.

Kupac koji u gore navedenim rokovima (24, odnosno 36 mjeseci) 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 gore navedenim rokovima (24, odnosno 36 mjeseci), 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, 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, 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 započinjanje 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.

Naprijed navedena ovlaštenja Grada Novalje ne utječu na pravo Grada Novalje jednostrano raskinuti ugovor uz povrat zemljišta u svoje vlasništvo, u skladu s odredbama Odluke.

JEDNOSTRANI RASKID UGOVORA

XV.

Grad Novalja zadržava pravo jednostranog raskida ugovora i povrata zemljišta u svoje vlasništvo u slučaju povrede odredaba članka 9., 10. i 12. Odluke (pravo na olakšice u odnosu na postignutu cijenu, poštivanje rokova za ishodovanje dozvola, početak obavljanja djelatnosti i zapošljavanje radnika sukladno investicijskom programu).

U slučaju jednostranog raskida ugovora, Grad Novalja će aktivirati naplatu bjanko zadužnice predane kod potpisa ugovora, ukoliko bi zemljište bilo opterećeno teretima ili zbog drugih razloga ne bi došlo do povrata zemljišta u vlasništvo Grada Novalje.

OGRANIČENJA PRILIKOM RASPOLAGANJA NEKRETNINOM

XVI.

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 Novalja 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/prava građenja bit će izdana po izgradnji objekta.

Kupac/Nositelj prava građenja nekretnine dužan je omogućiti na nekretnini osnivanje prava služnosti prolaska infrastrukturnih vodova (niskonaponska mreža, kanalizacija, vodovod i sl.).

PONUDE ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

XVII.

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, onoliku naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina u prometu vrijednija 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.

POREZ NA PROMET NEKRETNINE, TE TROŠKOVI SKLAPANJA I PROVEDBE UGOVORA U VAŽEĆIM EVIDENCIJAMA

XVIII.

Porez na promet nekretnine snosi kupac, odnosno nositelj prava građenja.

Kupac/Nositelj prava građenja snosi i sve troškove i izdatke vezane uz sklapanje Ugovora, troškove zemljišnoknjižne i katastarske provedbe na ime kupca/nositelja prava građenja, te druge obveze koje proizlaze iz realizacije projekta.

ZAVRŠNE ODREDBE

XIX.

Za sva dodatna objašnjenja u svezi s javnim natječajem zainteresirane osobe mogu se obratiti u Grad Novalju, Trg dr. Franje Tuđmana 1, na telefon 053-663-407, svakim radnim danom od 7 do 15 sati.

XX.

Grad Novalja zadržava pravo neprihvatanja niti jedne valjane ponude iz javnog natječaja, bez da pritom snosi odgovornost prema bilo kojem od ponuditelja ili da ima obvezu obavijestiti ponuditelje o razlozima za takav postupak, te bez obveze bilo kakve naknade sudionicima javnog natječaja.

KLASA: 944-01/15-01/39

URBROJ: 2125/06-01/01-16-04

Novalja, dana 7. travnja 2016.g.