



REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
OPĆINA CERNA
OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA: 406-04/23-1/6
URBROJ: 2196-11-02-23-1
U Cerni, 18.5.2023.

Temeljem članka 35. st. 2. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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, 8/15, 94/17), članka 29. Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Cerna („Službeni vjesnik“ Vukovarsko-srijemske županije br. 2/23), članka 29. Statuta Općine Cerna („Službeni vjesnik“ Vukovarsko-srijemske županije br. 12/09, 2/13, 24/14, 8/18, 4/21) Općinsko vijeće Općine Cerna na svojoj 17. sjednici održanoj dana 18. svibnja 2023.godine, d o n o s i:

ODLUKU O RASPISIVANJU
JAVNOG NATJEČAJA
za osnivanje prava građenja sa mogućnošću otkupa
u poduzetničkoj zoni «Zagrađe» Cerna

Članak 1.

PREDMET NATJEČAJA: Osnivanje prava građenja sa mogućnošću otkupa u poduzetničkoj zoni «Zagrađe» Općine Cerna, upisane u k.o. Cerna:

- katastarske čestice čija će oznaka i identifikacija biti određena nakon ishoda građevinske dozvole i provedbe geodetskog elaborata i parcelacije kč.br. 2618 sukladno Geodetskog situaciji stvarnog stanja i prijedlogu diobe katastarskih čestica napravljenih od strane ovlaštenog inženjera geodezije Antuna Nikolića, a koje nekretnine su u predmetnom elaboratu označene kako slijedi:
 - P1 (označena crvenom bojom) ukupne površine 5000 m²
 - P2 (označena zelenom bojom) ukupne površine 5000 m²
 - P3 (označena tamnoplavom bojom) ukupne površine 5000 m²
 - P4 (označena svjetloplavom bojom) ukupne površine 5000 m²
 - P5 (označena ljubičastom bojom) ukupne površine 10000 m²

Sukladno Geodetskog situaciji stvarnog stanja i prijedlogu diobe katastarskih čestica napravljenih od strane ovlaštenog inženjera geodezije Antuna Nikolića, izrađen je prijedlog parcelacije predmetne katastarske čestice, te se na Natječaj za prodaju građevinskog zemljišta ili osnivanje prava građenja stavljaju čestice koje su označene u geodetskom elaboratu kako je to gore navedeno, a koje čestice će dobiti oznaku nakon provođenja parcelacije. Parcelacija se vrši o trošku kupca. U slučaju parcelacije biti će sklopljen predugovor sa ponuditeljem kojim će se odrediti uplata 30 % cijene, a preostali dio se uplaćuje nakon ishoda Rješenja o uvjetima građenja i sklapanja glavnog ugovora. Ugovor o pravu građenja se sklapa na rok od najduže 3 godine.

Geodetska situacija stvarnog stanja i prijedlog diobe katastarskih čestica je sastavan dio ovog Natječaja, te je označen kao Prilog 1. ovog Natječaja.

U slučaju sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja, stjecatelj prava građenja se obvezuje plaćati Općini Cerna godišnju naknadu u visini kupoprodajne cijene podijeljena na

broj kvartala prava građenja. Naknada se plaća kvartalno na žiro-račun općine Cerna, i to do 15. dana u mjesecu za protekli kvartal na temelju ispostavljenog računa.

Pravo građenja osniva se u trajanju do 3 godine, te isto prestaje izgradnjom poslovnih građevina na ugovorenoj katastarskoj čestici i ishodenjem Uporabne dozvole, nakon isteka kojeg će stjecatelj prava građenja pristupiti sklapanju Ugovora o kupoprodaji predmetnog zemljišta temeljem ovog raspisanog natječaja. Kupoprodajna cijena predmetnog zemljišta predstavlja iznos koji je utvrđen i uplaćen od strane stjecatelja prava građenja na ime prava građenja. Stjecatelj prava građenja koji želi prenijeti vlasništvo na sebe i prije isteka roka od 3 godine, može to napraviti najranije nakon pribavljanja Uporabne dozvole i uplate preostalog dugovanja po Ugovoru o pravu građenja, nakon kojeg će pristupiti sklapanju kupoprodajnog ugovora za kupnju predmetnog zemljišta temeljem ovog raspisanog natječaja.

Članak 2.

CIJENA I OPREMLJENOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA:

Početna cijena:

- za zemljišta površine 5000 m² – 1,70 eura/m²
- za zemljište površine 10000 m² – 1,52 eura/m²

Sve parcele su opremljene komunalnom infrastrukturom (vodovodna mreža, plinska mreža, električna mreža, asfaltna cesta).

Članak 3.

JAMČEVINA:

Natjecatelji su dužni uplatiti jamčevinu u visini od 10 % početne cijene katastarske čestice za koju se natjecatelj natječe, na žiro račun Općine Cerna – HR9423400091804400006 s pozivom na broj:

68	7706-OIB za trgovačka društva
68	7706-OIB vlasnika, za obrte

Članak 4.

TRAJANJE NATJEČAJA:

Javni natječaj se objavljuje na neodređeno vrijeme – otvoren je do prodaje svih katastarskih čestica.

Članak 5.

OTVARANJE PONUDA:

Otvaranje prispjelih ponuda je javno, zadnjeg petka u 13:00 u prostorijama prodavatelja, a Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donijeti će Općinsko vijeće na prijedlog imenovanog Povjerenstva, najkasnije u roku od 60 dana od dana otvaranja ponude, Otvaranju ponuda može pristupiti zakonski zastupnik ili punomoćnik natjecatelja uz predočenje ovlaštenja/punomoći. Osobe koje pristupe javnom otvaranju ponuda moraju imati dokaz o uplaćenju jamčevini.

Članak 6.

NATJECATELJI:

Natjecatelji mogu biti domaća i strana trgovačka društva i obrti ako ispunjavaju Zakonom predviđene uvjete za stjecanje prava vlasništva.

Članak 7.

SADRŽAJ PONUDE:

Natjecatelji su dužni u ponudi naznačiti naziv trgovačkog društva ili obrta i adresu, broj telefona i osnovne podatke tražene u natječajnoj dokumentaciji, te;

1. Za trgovačko društvo:

- Dokaz registracije tvrtke (od Trgovačkog suda)
- Financijska izvješća (završni račun, račun dobiti i gubitka, izjava tijeka kapitala) za zadnje 3 godine.
- BON-1 i BON-2 (ne starije od jednog mjeseca)
- Podaci o zapošljavanju (ID obrazac iz porezne uprave)
- Izvješće Porezne uprave o plaćenim svim porezima i doprinosima
- Poslovni plan ovjeren kod javnog bilježnika
- Dokaz o uplaćenju jamčevini
- Iznos ponuđene kupoprodajne cijene u EUR ili kn,

2. Za obrte su potrebni i sljedeći dokumenti:

- Dokaz registracije obrta (od središnjeg registra za obrte)
- Financijska izvješća (DOH formulari za zadnje dvije godine)
- BON-2 (ne stariji od mjesec dana)
- Popis imovine
- Popis zajmova uzetih od banaka ili štedionica
- Podaci o zapošljavanju (ID obrazac od Porezne uprave)
- Izvješće Porezne uprave o plaćenim svim porezima i doprinosima
- Poslovni plan ovjeren kod javnog bilježnika
- Dokaz o uplaćenju jamčevini
- Iznos ponuđene kupoprodajne cijene u EUR i kn,

3. Poduzetnici početnici (do jedne godine poslovanja) ne mogu dostaviti financijska izvješća jer nisu poslovali do tada, ali trebaju dostaviti:

- Dokaz o registraciji (od Središnjeg registra za obrte ili Trgovačkog suda)
- Popis imovine
- Popis zajmova uzetih od banaka ili štedionica
- Podaci o zapošljavanju (ID obrazac od Porezne uprave)
- Izvješće Porezne uprave o plaćenim svim porezima i doprinosima
- Poslovni plan ovjeren kod javnog bilježnika
- Dokaz o uplaćenju jamčevini
- Iznos ponuđene kupoprodajne cijene u EUR i kn,

Članak 8.

POGODNOSTI PRODAVATELJA:

Tijekom rada u zoni, budući korisnici će imati sljedeće fiksne mjesečne naknade prema Općini, kako slijedi:

KOMUNALNI DOPRINOS

- u cijelosti su oslobođene plaćanja komunalnog doprinosa

KOMUNALNA NAKNADA

- u prve dvije godine poslovanja u cijelosti oslobođeni plaćanja komunalne naknade,
- od treće godine pa nadalje plaćaju komunalnu naknadu prema važećim odlukama.

Članak 9.

OBVEZE KUPCA:

Natjecatelju koji je odabran, 10% iznosa od ukupne vrijednosti parcele (jamčevina), predstavlja nepovratni polog za osiguranje parcele. Uplaćeni iznos uračunava se u kupoprodajnu cijenu. Jamčevina se vraća natjecateljima koji nisu uspjeli u natječaju. Odabrani kandidat je obavezan u roku od 15 dana od dana Odabira pristupiti sklapanju Ugovora o pravu građenja. Odabrani kandidati moraju započeti s obavljanjem djelatnosti u Poslovnoj zoni prema Poslovnom planu u periodu od najduže 3 godine od potpisivanja ugovora, a započeti sa izgradnjom objekta najkasnije u roku od jedne godine od dana sklapanja ugovora. Odabrani kandidati se obvezuju u roku od 3 godine izgraditi poslovne građevine na ugovorenoj katastarskoj čestici, ishoditi Uporabnu dozvolu, započeti sa radom i zaposliti radnike.

Članak 10.

KRITERIJI IZBORA PONUDA:

Najprihvatljivijom ponudom za pojedine parcele smatra se ponuda koja zadovoljava sve kriterije ovoga natječaja. U slučaju da postoji više kandidata koji zadovoljavaju kriterije natječaja, prednost se daje najvišoj ponuđenoj cijeni zemljišta po m² pojedine predmetne katastarske čestice.

Članak 11.

SKLAPANJE UGOVORA I PLAĆANJE:

Nakon što Povjerenstvo za provedbu natječaja analizira i odabere najprihvatljiviju ponudu, odabrani kandidati su obvezni potpisati ugovor s Općinom. Za parcele vrijedi petogodišnja zabrana preprodaje, a u slučaju neispunjenja ili kršenja ugovora, plaćaju iznose koji su definirani ugovorom. Ukoliko vlasnik zemljišta želi prodati predmetno zemljište nakon isteka roka zabrane prodaje istoga, pravo prvokupa ima Općina Cerna. U slučaju nepoštivanja navedenog roka ili promjene djelatnosti koja nije u skladu sa natječajem, Općina ima pravo jednostrano raskinuti ugovor.

Ako natjecatelj ili njegov punomoćnik nije pristupio odabiru smatra se da je odustao od natječaja i nema pravo na povrat jamčevine. Natjecatelj je obavezan potpisati Ugovor o pravu građenja sa Općinom u roku od 30 dana od izbora najprihvatljivije ponude, u protivnom će se smatrati da je odustao od natječaja. U slučaju odustajanja najpovoljnijeg kupca, najprihvatljivijom se smatra prva slijedeća najprihvatljivija ponuda. Općinsko vijeće na prijedlog imenovanog Povjerenstva može bez obrazloženja poništiti natječaj, odnosno ne prihvatiti niti jednu ponudu i pri tome ne odgovara za eventualnu štetu.

Članak 12.

NADZOR I OCJENA POSLOVANJA:

U poslovnoj zoni se prate aktivnosti svih odabranih kandidata kako bi se osiguralo da su sve ugovorene obveze ispunjene. Jednom godišnje, Načelnik će provjeriti poslovanje svakog poduzetnika u poslovnoj zoni, s ciljem ocjenjivanja njihovog napretka.

Za provedbu i kontrolu natječaja, kao i za odabir najpovoljnije ponude, te pregled cjelokupne dokumentacije i ispunjavanje i zadovoljenje uvjeta propisanih ovim Natječajem, Općinsko vijeće će imenovati Povjerenstvo za provedbu natječaja, koje će se sastojati od 3 člana. Povjerenstvo za provedbu natječaja biti će imenovano na sjednici Općinskog vijeća.

Članak 13.

OSTALI UVJETI:

Neprihvatljiva je ponuda natjecatelja koji nije preuzeo natječajnu dokumentaciju. Pismene ponude se podnose do zadnjeg petka u mjesecu do 13:00 sati nakon objave natječaja na Internet stranici Općine Cerna www.cerna.hr

Ponude se predaju osobno ili poštom u zapečaćenom omotu s naznakom – « **OTVORENI NATJEČAJ** za osnivanje prava građenja s mogućnošću otkupa građevinskog zemljišta u poslovnoj zoni »Zagrađe« općine Cerna - NE OTVARATI», na adresu Šetalište dr. Franje Tuđmana 2, 32272 Općina Cerna. Na omotu treba naznačiti oznaku i površinu parcele sukladno uvjetima kako je to navedeno u Natječaju za koju se natječe, ime i broj telefona osobe za kontakt. Dopušteno je natjecati se za susjedne parcele u posebnoj ponudi za svaku parcelu. Ponuditelj koji se natjecao sa ponudama za susjedne parcele i čija je jedna ponuda izabrana kao najpovoljnija, dužan je izjasniti se (u roku od osam dana od poziva općinskog načelnika) o prihvatanju ili neprihvatanju kupovine samo jedne katastarske čestice. U slučaju njegovog neprihvatanja izabrati će se sljedeća najpovoljnija ponuda za tu česticu. Nepotpune ili nepravodobne ponude neće se razmatrati. Ponuditelji su uz svoju pismenu ponudu dužni dostaviti i dokaz o uplati iznosa jamčevine.

Sve informacije o ovom natječaju mogu se dobiti radnim danom od 8-14 sati, na telefon 032/843 – 794 ili na adresi Šetalište dr. Franje Tuđmana 2, 32272 Općina Cerna.

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA:

Mario Kesegić mag.ing.mech.

Mario Kesegić

Dostaviti:

1. Službeni vjesnik – radi objave
2. Zapisnik
3. Arhiva

