



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA KRŠAN
OPĆINSKI NAČELNIK**

52232 Kršan, Blaškovići 12

OIB: 84077929159

Tel: +385 (0)52 378 222, fax: +385 (0)52 378 223

E-mail: opcina-krsan@pu.t-com.hr, www.krsan.hr

KLASA: 302-01/23-01/4

URBROJ: 2163-22-23-4

Kršan, 16. studenog 2023.

Temeljem članka 39. i članka 48. stavka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) te članka 34. Statuta Općine Kršan („Službeno glasilo Općine Kršan“ br. 6/09,05/13, 02/18, 05/20, 02/21) Općinski načelnik Općine Kršan dana 16. studenog 2023. godine donosi

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o raspisivanju Javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta na području „Proizvodno-poslovne zone Kršan _istok sa Centrom za agropoduzetništva“ te se ista upućuje Općinskom vijeću na daljnje razmatranje i donošenje.
2. Prijedlog Odluke iz toč. 1. ovog Zaključka sa obrazloženjem, nacrtom teksta Javnog natječaja i grafičkim prilogom nalaze se u privitku i čine njegov sastavni dio.



Dostaviti:

1. Predsjednik općinskog vijeća, ovdje
2. Općinski vijećnici (x13)
3. a/a ovdje

Na temelju odredbi članka 391. 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, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), odredbi članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine», br. 33/01, 60/01, 129/05 i 109/07, 125/08 i 36/09, 150/11, 144/12, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 19. Statuta Općine Kršan („Službeno glasilo Općine Kršan“ br. 06/09, 05/13, 02/18, 05/20, 02/21), odredbi Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Kršan („Službeno glasilo Općine Kršan“ broj: 07/09, 08/14, 14/16, 10/17, _____) i Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Kršan na području Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva (Službeno glasilo Općine Kršan“ broj:13/23), Zaključka Općinskog vijeća Općine Kršan, KLASA: _____, URBROJ: _____, od _____ 2023. godine, raspisuje se

JAVNI NATJEČAJ
za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Kršan na području Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva

I

Raspisuje se Javni natječaj za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Kršan te se na prodaju izlažu slijedeće nekretnine na području Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva, u svemu prema uvjetima iz ovog Natječaja, radi izgradnje građevina poslovno proizvodne namjene, slijedećih oznaka i površina koje čine slijedeće gruntovne čestice (neke u dijelu, neke cijele) sukladno grafičkom prikazu nekretnina u Poduzetničkoj zoni koji čini sastavni dio ovog Natječaja:

Oznaka nekretnine sukladno grafičkom prikazu Poduzetničke zone	k.č.br.	k.o	Namjena	Površina u m2	Kupoprodajna cijena	Jamčevina
1	Dio k.č.br. 2231/152, dio k.č.br.2231/264, dio k.č.br. 2231/269, dio k.č.br. 2231/171, k.č.br.2231/307	Kršan	Građevinsko zemljište proizvodno poslovne namjene	10.800	310.068,00 eura/2.336.207,35 kuna	31.006,80 eura/233.620,73 kuna
2	Dio k.č.br. 2231/152, dio k.č.br. 2231/171	Kršan	Građevinsko zemljište proizvodno poslovne namjene	5.220	149.866,20 eura/1.129.166,88 kuna	14.986,62 eura/112.916,69 kuna
3	Dio k.č.br. 2231/152, dio k.č.br. 2231/171	Kršan	Građevinsko zemljište proizvodno poslovne namjene	5.030	144.411,30 eura/1.088.066,94 kuna	14.441,13 eura/108.806,69 kuna
4	Dio k.č.br. 2231/152, dio k.č.br. 2231/171	Kršan	Građevinsko zemljište proizvodno poslovne namjene	5.060	145.272,60 eura/1.094.556,40 kuna	14.527,26 eura/109.455,64 kuna
5	Dio k.č.br. 2231/173	Kršan	Građevinsko zemljište proizvodno poslovne namjene	2.450	70.339,50 eura/529.972,96 kuna	7.033,95 eura/52.997,30 kuna
6	Dio k.č.br. 2231/170, dio k.č.br. 2231/173	Kršan	Građevinsko zemljište proizvodno	5.000	143.550,00 eura/1.081.577,48 kuna	14.355,00 eura/108.157,75 kuna

			poslovne namjene			
7	Dio k.č.br. 2231/170, dio k.č.br. 2231/173	Kršan	Građevinsko zemljište proizvodno poslovne namjene	5.000	143.550,00 eura/ 1.081.577,48 kuna	14.355,00 eura/ 108.157,75 kuna
8	Dio k.č.br. 2231/170, dio k.č.br. 2231/173	Kršan	Građevinsko zemljište proizvodno poslovne namjene	4.900	140.679,00 eura/ 1.059.945,93 kuna	14.067,90 eura/ 105.994,59 kuna
9	Dio k.č.br. 2231/173	Kršan	Građevinsko zemljište proizvodno poslovne namjene	1.610	46.223,10 eura/348.267,95 kuna	4.622,31 eura/ 34.826,79 kuna
17	Dio k.č.br. 2231/119	Kršan	Građevinsko zemljište proizvodno poslovne namjene	2.880	82.684,80 eura/622.988,63 kuna	8.268,48 eura/ 62.298,86 kuna
18	Dio k.č.br. 2231/118, dio k.č.br. 2231/119, dio k.č.br. 2231/144, dio k.č.br. 2231/304, dio k.č.br. 2231/305	Kršan	Građevinsko zemljište proizvodno poslovne namjene	10.010	287.387,10 eura/2.165.318,10 kuna	28.738,71 eura/ 216.531,81 kuna

U odnosu na nekretnine koje se izlažu na prodaju u ovom Javnom natječaju u cijenu zemljišta nisu uračunati porezi koje snosi kupac sukladno zakonskim odredbama.

II. Opis nekretnina koja je predmet prodaje:

Nekretnine naznačene u **toč. I.** nalaze se na području Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva. Za predmetno područje primjenjuju se odredbe **Prostornim planom uređenja Općine Kršan („Službeno glasilo Općine Kršan“ broj 6/02, 1/08, 18/10, 14/12, 23/12-pročišćeni, 6/14, 11/14-pročišćeni, 6/17, 7/17-pročišćeni, 09/22) i Urbanističkog plana uređenja „Radne zone Kršan – Istok“ („Službeno glasilo Općine Kršan“ broj 06/11).**

Nekretnine se nalaze unutar područja gospodarske namjene – proizvodne namjene, pretežito zanatske (I2) namijenjen izgradnji i uređenju građevina i površina za proizvodnu, poslovnu, uslužnu, zanatsku, trgovačku i drugu poslovnu djelatnost, zatim ureda, skladišta te obrtničkih zona i građevina, kao i gradnji i uređenju javnih i zelenih površina, cesta, parkirališta, te objekata i uređaja komunalne infrastrukture. Unutar poslovnih zona je u manjem opsegu moguće planirati i druge prateće programe u funkciji osnovne namjene, sve pod uvjetom da se ne remeti javni red i mir i ne ugrožava zdravlje ljudi i narušava okoliš.

Namjena, način korištenja i uređenja površina definirani su Prostornim planom uređenja Općine Kršan i UPU Radna zona Kršan - Istok, Općina Kršan.

Na području obuhvata radne zone osiguran je sustav vodoopskrbe s time da izvedba priključaka pojedinih građevina treba biti usklađena s tehničkim uvjetima koje propisuje nadležni VODOVOD LABIN d.o.o.

Urbanističkim planom uređenja planirana je izgradnja uređaja za pročišćavanje za koji je u tijeku izrada projektno – tehničke dokumentacije, ali je odredbama članka 37. UPU Radna zona Kršan – Istok dozvoljeno da se pri izgradnji novoplaniranih građevina na području obuhvata plana može pristupiti i prije izgradnje sustava za odvodnju sanitarnih otpadnih voda, tako da se za pojedinu građevnu česticu ili za nekoliko građevnih čestica ugradi odgovarajući

propisani pročištač otpadnih voda. Navedeni pročištač održava investitor ili je u nadležnosti investitora.

Opskrba električnom energijom u nadležnosti je HEP-a s kojim je Općina Kršan nakon dobivene elektroenergetske suglasnosti sklopila Ugovor o priključenju na elektroenergetsku distribucijsku mrežu HEP ODS-a, a HEP je preuzeo obavezu izrade potrebne dokumentacije i izgradnje nove trafostanice.

Kupci nekretnina prilikom ishodovanja propisanih dokumenata prostornog uređenja dužni su na kupljenim nekretninama poštivati uvjete Općine Kršan i drugih pravnih osoba u vezi planirane komunalne i druge infrastrukture.

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

Najmanja dozvoljena površina građevne čestice je 900 m². Najveća dozvoljena površina građevne čestice je 30.000 m². Najmanje dopuštena širina građevne čestice mjereno na građevnom pravcu je 20 m. Na građevnoj čestici proizvodne namjene može biti smještena jedna ili više poslovnih osnovnih i pomoćnih građevina. Udaljenost građevine od regulacijskog pravca, odnosno granice građevne čestice prema sabirnim i ostalim ulicama iznosi najmanje 6,0 m. Udaljenost građevine od ostalih rubova građevne čestice iznosi najmanje 1/2 visine nadzemnog dijela građevine, ali ne manje od 4 m. Udaljenost slobodnostojećih niskih građevine prema susjednoj građevini treba biti jednaka visini višeg objekta, odnosno minimalno 6,0 m. Međusobni razmak poslovnih građevina ne može biti manji od visine sljemena krovišta višeg objekta. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je:

- za građevne čestice površine od 900 do 2000 m² - $k_{ig} = 0,3$.
- za građevne čestice površine od 2000 do 10000 m² - $k_{ig} =$ zbir 600 m² i 35% od površine građevne čestice iznad 2000 m²
- za građevne čestice površine od 10000 do 30000 m² - $k_{ig} =$ zbir 3400 m² i 40% od površine građevne čestice iznad 10000 m².

Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice je $k_{is} = 1,2$.

Mjere zaštite za osjetljiv krajolik s obzirom na blizinu vizure prema povijesnoj jezgri Kršana provode se sa ograničenjem visine objekata i broja etaža. Najveća dopuštena visina građevina mjerena od nivelacijske kote do visine vijenca je 9 m. Najveći broj nadzemnih etaža za građevine proizvodne – pretežito zanatske namjene su 2 etaže (P + 1). Građevine se mogu graditi s podrumskim etažama. Podrumom se podrazumijeva etaža koja je sa sve četiri strane ukopana u teren.

Nekretnine se izlažu prodaji prema načelu «viđeno-kupljeno», što isključuje sve naknadne prigovore kupca.

Za nekretnine iz točke I. nije napravljen geodetski elaborat u svrhu provedbe u zemljišnoj knjizi (formiranje građevne čestice) pa se predlaže prodaja kojom se nudi sklapanje ugovora o kupoprodaji, dok će se točna površina i oznaka nekretnina lokacije koja je predmet prodaje utvrditi parcelacijom koja će biti utvrđena dodatkom ugovora o kupoprodaji te će sadržavati tabularnu ispravu. Ukoliko se utvrdi razlika u površini nakon ovjere geodetskog elaborata kojim će se formirati građevna čestica, izvršiti će se ponovni obračun kupoprodajne cijene umnoškom jedinične cijene po m² i površine utvrđene elaboratom, a što će ugovorne strane urediti dodatkom ugovora o kupoprodaji.

Kompletne odredbe za provedbu prostornoplanske dokumentacije dostupne su na internetskim stranicama Općine Kršan www.kršan.hr

NAPOMENA:

Na području zone utvrđene se poticajne mjere utvrđene Programom poticajnih mjera razvoja „Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva“ („Službeno glasilo Općine Kršan“ broj:13/23) kojim aktom su utvrđeni svi potrebni uvjeti, kriteriji i postupci ostvarivanja potpora i poticaja za investitore.

Početna tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je od strane ovlaštenog stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina, Bruno Škopac, d.i.g., u procjembenom elaboratu br. EI.014/2023 od dana 15.05.2023. godine, i to u iznosu od 28,71 euro/m².

Kriterij za odabir ponude je ekonomski najbolja ponuda (ENP).

Kriteriji ekonomski najbolje ponude redom su navedeni prema važnosti i udjelu u konačnom izračunu.

Odabir ekonomski najbolje ponude se određuje primjenom slijedećih kriterija i ostvarenjem bodova:

1. Cijena ponude
2. Sjedište poduzetnika

Kriterij	Maksimalni broj bodova
Cijena ponude	80 bodova
Sjedište poduzeća	20 bodova
Maksimalni broj bodova	100 bodova

Ad.1. Maksimalan broj bodova koji Ponuditelj može ostvariti u okviru kriterija cijene ponude je 80 bodova, a ponudbena cijena nije ograničena.

Ad. 2 Maksimalan broj bodova koji Ponuditelj može ostvariti u okviru kriterija sjedište poduzetnika Ponuditelja je 20 bodova.

Bodovanje prema kriteriju sjedište poduzetnika Ponuditelja dodijelit će se prema administrativnom sjedištu poduzetnika i duljini poslovanja.

Opis kriterija	Maksimalan broj bodova
Administrativno sjedište Ponuditelja nalazi se na području Općine Kršan, a Ponuditelj posluje dulje od jedne (1) godine	20
Administrativno sjedište Ponuditelja nalazi se na području Općine Kršan, a Ponuditelj posluje kraće od jedne (1) godine	5
Administrativno sjedište Ponuditelja nalazi se izvan Općine Kršan	0

Broj bodova = (ostvoreni broj bodova / maksimalni broj bodova) * 20

U slučaju više ponuditelja koji ostvaruju jednak broj bodova a koji se natječu za istu nekretninu, održat će se javna dražba na koju će biti pozvani poduzetnici koji ostvaruju jednak broj bodova.

Ugovor o kupoprodaji nekretnine u Proizvodno-poslovnoj zoni Kršan Istok s Centrom agropoduzetništva, pored ostalih odredbi, obvezno mora sadržavati:

- odredbu kojom kupac dozvoljava bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja upis zabilježbe nazadkupnje u zemljišnim knjigama u korist Općine Kršan;
- odredbu kojom kupac dozvoljava bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja upis zabilježbe prava prvokupa u korist Općine Kršan u zemljišnim knjigama;
- odredbu kojom kupac dozvoljava Općini Kršan kao prodavatelju da temeljem ugovora o kupoprodaji i jednostrane izjave prodavatelja o raskidu ugovora o kupoprodaji kojom će se utvrditi neispunjenje obveze kupca, bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja, izvrši uknjižbu svog prava vlasništva na predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama;
- odredbu kojom se u slučaju iz alineje 3. ovog stavka, Općina Kršan kao prodavatelj obvezuje da će najkasnije u roku od 60 (slovima: šezdeset) dana od dana raskida ugovora o kupoprodaji vratiti kupcu kupoprodajnu cijenu umanjenu za iznos jamčevine i bez plaćanja kamata;
- odredbu kojom se u slučaju iz alineje 3. ovog stavka kupac obvezuje ukloniti o vlastitom trošku eventualno započetu gradnju u roku od 60 (slovima: šezdeset) dana od dana raskida ugovora o kupoprodaji te kojom se po tom osnovu odriče bilo kakvih potraživanja prema Općini Kršan, odnosno ukoliko to kupac ne učini da je isti suglasan da to učini Općina Kršan na njegov trošak;
- odredbu kojom kupac dozvoljava bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja da se u zemljišnim knjigama izvrši upis zabilježbe zabrane otuđenja nekretnine bez pismene suglasnosti Općine Kršan.

UVJETI SUDJELOVANJA U JAVNOM NATJEČAJU

III. Pravo sudjelovanja u ovom Javnom natječaju imaju fizičke i pravne osobe (u daljnjem tekstu: podnositelj ponude), koje prema pozitivnim propisima Republike Hrvatske mogu stjecati vlasništvo nekretnina u RH.

IV. Rok za podnošenje ponude za kupnju nekretnina izloženih na prodaju u ovom Javnom natječaju iznosi **15 dana**, a počinje se računati od početka sljedećeg dana od dana objavljivanja teksta Javnog natječaja u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči i internetskim stranicama Općine Kršan.

V. Javni natječaj je objavljen u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči i internetskim stranicama Općine Kršan dana _____ 2023. godine te je zadnji dan za podnošenje ponuda za kupnju nekretnine izložene na prodaju dan _____ 2023. godine.

VI. Ponude za kupnju nekretnina izloženih na prodaju u ovom Javnom natječaju (osobno dostavljene ili upućene putem pošte) s naznakom „NE OTVARAJ“ moraju biti zaprimljene u prijemnom uredu Općine Kršan najkasnije do datuma određenog kao zadnji dan za podnošenje ponuda, odnosno najkasnije do _____ 2023. godine, do **15:00 sati**.

Prijemni ured Općine Kršan nalazi se na adresi: Blaškovići 12, 52232 Kršan (prizemlje).

VII. Podnositelj ponude, koji se natječe za kupnju nekretnine izložene na prodaju u ovom Javnom natječaju dužan je za sudjelovanje u istom uplatiti za korist Općine Kršan jamčevinu koja iznosi **10% od utvrđenog iznosa početne cijene, a koja je naznačena u točki I. ovog Javnog natječaja, i koja jamčevina mora biti izvršena na način da je uplata jamčevine evidentirana na računu Općine Kršan dva dana prije otvaranja pisanih ponuda.**

Jamčevina se uplaćuje na žiro-račun/ IBAN Općine Kršan broj: HR9124020061821700003 (Erste&St.bank), uz naznaku: JAMČEVINA ZA KUPNJU NEKRETNINA, poziv na br/model: HR _____.

VIII. Ponuda za kupnju nekretnine dostavlja se u zatvorenoj omotnici i obavezno sadrži sljedeće podatke:

- tvrtku ili naziv
- osobni identifikacijski broj (OIB)
- sjedište
- broj telefona i e-mail adresu (ako ju posjeduje)
- opis djelatnosti koje obavlja s dokazom da je registriran i obavlja djelatnosti iz natječajnih uvjeta
- oznaku katastarske čestice za koju se ponuditelj natječe s navođenjem iznosa koji se nudi za kupnju iste
- naznaku da li će kupoprodajnu cijenu otplatiti jednokratno ili obročno

Uz zahtjev za kupnju podnositelj ponude je obavezan priložiti i sljedeće isprave:

- preslik izvotka iz sudskog registra – za pravne osobe
- preslik izvotka iz drugog odgovarajućeg registra – za poduzetnike koji se upisuju u druge registre u cilju obavljanja registrirane djelatnosti
- preslik obrtnice – za obrtnike
- preslik rješenja kojim se dozvoljava rad poduzetnika izdan od strane nadležnog tijela – za poduzetnike koji obavljaju samostalnu djelatnost
- preslik obavijesti o razvrstavanju Državnog zavoda za statistiku – za osobe za koje se takva obavijest izdaje
- Dokaz o uplaćenju jamčevini – uplata jamčevine mora biti izvršena na način da je uplata evidentirana na računu Općine Kršan dva dana prije otvaranja pisanih ponuda
- Potvrde da ponuditelj nema nepodmirenih dugovanja po bilo kojoj osnovi prema Općini Kršan (Jedinstveni upravni odjel, Odsjek za financije i računovodstvo), Istarskoj županiji (Upravni odjel za financije Istarske županije) i Republici Hrvatskoj (Porezna uprava, Ispostava Labin) a koje ne smiju biti starije od 30 dana od dana raspisivanja natječaja.
- poslovni plan provođenja za nekretninu u proizvodno – poslovnoj zoni Kršan – Istok
- naznaku o posebnim pogodnostima ulaganja u Proizvodno – poslovnu zonu Kršan – Istok s Centrom Agropoduzetništva
- iznos kupoprodajne cijene
- izjava ponuditelja ovjerena od strane javnog bilježnika da će u roku od 5 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji izgraditi na predmetnoj nekretnini građevinu u skladu s planom provođenja investicija i započeti s obavljanjem djelatnosti
- izjavu ponuditelja ovjerena od strane javnog bilježnika da je suglasan s upisom prava nazadkupnje kao i prava prvokupa u korist Općine Kršan,
- izjava ponuditelja ovjerena od strane javnog bilježnika da je suglasan sa zabranom otuđenja nekretnine
- izjava ponuditelja ovjerena od strane javnog bilježnika kojom je suglasan i upoznat da nekretnina u proizvodno poslovnoj zoni ne može biti predmet hipoteke radi ostvarenja kredita za kupnju nekretnine.

PODNOŠENJEM PONUDE NA NATJEČAJ PONUDITELJ PRIHVAĆA SVE UVJETE NATJEČAJA.

IX. Ponude za kupnju nekretnina koje su izložene na prodaju u ovom Javnom natječaju dostavljaju se u zatvorenim omotnicama s naznakom: «ZA NATJEČAJ, ZA KUPNJU NEKRETNINA U PROIZVODNO - POSLOVNOJ ZONI KRŠAN ISTOK S CENTROM AGROPODUZETNIŠTVA - NE OTVARAJ» na sljedeću adresu:

OPĆINA KRŠAN

Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Kršan na području „Proizvodno – poslovne zone Kršan Istok sa Centrom Agropoduzetništva“, Blaškovići 12, 52232 Kršan

Ponude se mogu predati osobno, neposredno u pisarnici Općine Kršan, koja se nalazi na istoj adresi, u prizemlju ili preporučeno putem pošte.

X. Svaka dostavljena ponuda koja se odnosi na kupnju nekretnina izloženih na prodaju putem ovog Javnog natječaja, smatrat će se valjanom ukoliko sadrži sve tražene podatke i propisanu dokumentaciju, te ukoliko je pravovremeno dostavljena.

Ako je dokumentacija koje je trebao dostaviti ponuditelj nepotpuna ili nerazumljiva ili se takvom čini ili ako nedostaju određeni dokumenti, Povjerenstvo može, poštujući načela jednakog tretmana i transparentnosti, zahtijevati od dotičnih ponuditelja da dopune, razjasne, upotpune ili dostave nužne informacije ili dokumentaciju u primjerenom roku ne kraćem od pet dana, ali ista se ne može odnositi na iznos ponuđene kupoprodajne cijene.

Nepravovremene ponude, kao i ponude u kojima je iznos ponuđene kupoprodajne cijene niži od onog određenog u početnoj cijeni, smatrat će se nevaljanima te će se odbaciti i neće se razmatrati.

XI. Sve pristigle ponude za kupnju nekretnina temeljem ovog Javnog natječaja otvorit će Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Kršan na području „Proizvodno – poslovne zone Kršan Istok sa Centrom Agropoduzetništva“, na sjednici otvorenoj za javnost, koja će se održati dana 2023. godine, u Općinskoj vijećnici Općine Kršan, Kršan, Blaškovići 12, s početkom u _____ sati.

Nakon okončanja postupka otvaranja dostavljenih ponuda, Povjerenstvo će sastaviti zapisnik o otvaranju ponuda te će predložiti utvrđivanje najpovoljnijeg ponuditelja za kupnju nekretnina izloženih na prodaju u ovom Javnom natječaju radi razmatranja i odlučivanja.

Konačnu odluku o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja i prodaji nekretnina iz ovog Javnog natječaja donijet će Općinski načelnik ili Općinsko vijeće, ovisno o kupoprodajnoj cijeni nekretnine.

Svaki ponuditelj koji je sudjelovao u ovom Javnom natječaju biti će pisanim putem obaviješten o rezultatima provedenog Javnog natječaja, i to u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja odluke o utvrđivanju najpovoljnijih ponuditelja i prodaji nekretnina.

XII. Ponuditeljima koji su sudjelovali u ovom Javnom natječaju, a koji nisu izabrani kao najpovoljniji, vratit će se iznos uplaćene jamčevine u roku od 30 (trideset) dana od dana donošenja zaključka o utvrđivanju najpovoljnijih ponuditelja.

Ponuditelju koji je izabran kao najpovoljniji, uplaćena jamčevina uračunat će se u kupoprodajnu cijenu za kupnju nekretnine iz ovog Javnog natječaja.

OBVEZE NAJPOVOLJNIJIH PONUDITELJA (KUPACA):

XIII. Ponuditelj koji je dostavio ponudu za kupnju nekretnine izložene na prodaju u ovom Javnom natječaju, a koji je prije donošenja Odluke o utvrđivanju najpovoljnijih ponuditelja i prodaji nekretnina odustao od kupnje nekretnine za koju je dostavio ponudu, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Isto tako ponuditelj koji je dostavio ponudu za kupnju nekretnine izložene na prodaju u ovom Javnom natječaju, a koji je nakon donošenja Odluke o utvrđivanju najpovoljnijih ponuditelja i prodaji nekretnina, a prije sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine, odustao od kupnje nekretnine za koju je dostavio ponudu, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

U slučajevima iz prethodnih stavaka posebnim će se zaključkom poništiti izbor takvog ponuditelja kao najpovoljnijeg te se natječaj za nekretninu koja je bila predmet ponude takvog ponuditelja može ponoviti.

Ponuditelj koji je odlukom izabran kao najpovoljniji, pisanim će putem, u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja spomenute Odluke, biti pozvan da pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora sa Općinom Kršan.

Ukoliko uredno pozvani najpovoljniji ponuditelj bez obrazloženja ili opravdanja ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u roku koji mu je određen u pozivu, smatrat će se da je odustao od kupnje nekretnine za koju se natjecao i slijedom toga gubi pravo na povrat uplaćenog iznosa jamčevine.

U takvom slučaju posebnim će zaključkom poništiti izbor takvog ponuditelja kao najpovoljnijeg te se natječaj za nekretninu koja je bila predmet ponude takvog ponuditelja može ponoviti.

XIV. Ako najpovoljnijim ponuditeljem budu utvrđene dvije ili više osoba koje su podnijele zajedničku ponudu za nekretninu izloženu na prodaju u ovom Javnom natječaju, njihova je obveza glede isplate kupoprodajne cijene solidarna te će kao takva biti utvrđena i ugovorom o kupoprodaji nekretnine.

ROK PLAĆANJA KUPOPRODAJNE CIJENE

XV. Iznos kupoprodajne cijene koja je postignuta za kupnju nekretnine iz ovog Javnog natječaja, kupac je dužan uplatiti u cjelokupnom iznosu u prije sklapanja kupoprodajnog ugovora, osim ako nije izabrana obročna otplata.

Upis prava vlasništva na kupljenoj nekretnini kupac može provesti u zemljišnim knjigama, na temelju kupoprodajnog ugovora i potvrde Općine Kršan kojom se dokazuje isplata cjelokupne kupoprodajne cijene za kupljenu nekretninu za korist prodavatelja te nakon provedbe parcelacijskog elaborata kojim će se utvrditi građevna čestica.

OSTALE ODREDBE

XVI. Kupnja nekretnina izloženih na prodaju u ovom Javnom natječaju obavlja se po načelu „viđeno – kupljeno“, što isključuje sve naknadne prigovore kupca.

Općina Kršan ne odgovara za uvjete gradnje ili ograničenja u pogledu određenih uvjeta gradnje koji se odnose na nekretnine izložene na prodaju u ovom Javnom natječaju, a koji uvjeti mogu proizaći iz odgovarajućih zakonskih propisa ili odgovarajuće prostorno-planske dokumentacije.

Uvjeti izgradnje na nekretninama koje se izlažu na prodaju temeljem ovog Javnog natječaja propisani su odredbama važeće prostorno-planske dokumentacije.

XVII. **Kompletne odredbe važećih prostorno-planskih dokumenata koji se odnose na nekretnine koje se izlažu na prodaju temeljem ovog Javnog natječaja dostupne su na internetskim stranicama Općine Kršan - www.kršan.hr.**

XVIII. Za nekretnine koje se izlažu na prodaju temeljem ovog Javnog natječaja Općina Kršan organizira uvid na terenu, uz prisutnost ovlaštene osobe, **dana** 2023. godine, uz prethodnu najavu zainteresiranih osoba na broj tel: _____.

XIX. Općinski načelnik i Općinsko vijeće Općine Kršan (ovisno o vrijednosti nekretnine) zadržavaju pravo poništavanja objavljenog Javnog natječaja bez posebnog obrazloženja, te zadržavaju pravo bez posebnog obrazloženja ne prihvatiti niti jednu valjanu ponudu iz natječaja kao i pravo odustati od zaključenja ugovora u svako doba prije potpisivanja ugovora, a posebice ukoliko djelatnost poduzetnika nije usklađena s ciljevima razvoja Općine Kršan i izgradnje Proizvodno-poslovne zone Kršan Istok s Centrom agropoduzetništva, te važećim UPU-om. U slučaju da Općina odustane od prodaje nekretnine izvršit će povrat uplaćene jamčevine ponuditelju bez prava na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate i pri tome

ne snosi materijalnu ili drugu odgovornost prema ponuditeljima, niti ima obvezu obavijestiti ih o razlozima za takav postupak.

XX. Za sve ostale upite vezane uz provođenje ovog Javnog natječaja, zainteresirane osobe mogu se obratiti u Jedinstveni upravni odjel Općine Kršan te zatražiti objašnjenje ili informaciju putem telefona na sljedeće brojeve: _____ ili putem e- pošte na sljedeće adrese: _____

XXI. Grafički prikaz nekretnina navedenih u tabelarnom dijelu ovog Javnog natječaja čini sastavni dio istoga, te je priložena fotodokumentacija informativnog karaktera te se ne može smatrati službenim dokumentom.

KLASA: _____
URBROJ: _____
Kršan, _____ 2023. godine

**Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja
za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Kršan
na području „Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa
Centrom Agropoduzetništva“**

OBRAZLOŽENJE

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA

Članak 391. 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, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), članak 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine», br. 33/01, 60/01, 129/05 i 109/07, 125/08 i 36/09, 150/11, 144/12, 123/17, 98/19 i 144/20), članak 19. Statuta Općine Kršan („Službeno glasilo Općine Kršan“ br. 06/09, 05/13, 02/18, 05/20, 02/21), odredbe Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Kršan („Službeno glasilo Općine Kršan“ broj:07/09, 08/14, 14/16, 10/17) i Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Kršan na području Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva.

II. OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM

Predlaže se donošenje Odluke o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Kršan na području Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva, radi izgradnje građevina poslovno proizvodne namjene, oznaka i površina koje čine gruntovne čestice (neke u dijelu, neke cijele) sadržane u točki I. prijedloga Odluke.

III. PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM

Predlaže se raspisivanje javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Kršan na području Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva, radi izgradnje građevina poslovno proizvodne namjene. Nekretnine naznačene u toč. I. prijedloga odluke nalaze se na području Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva. Za predmetno područje primjenjuju se odredbe Prostornim planom uređenja Općine Kršan („Službeno glasilo Općine Kršan“ broj 6/02, 1/08, 18/10, 14/12, 23/12-pročišćeni, 6/14, 11/14-pročišćeni, 6/17, 7/17-pročišćeni, 09/22) i Urbanističkog plana uređenja „Radne zone Kršan – Istok“ („Službeno glasilo Općine Kršan“ broj 06/11) sukladno namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja i ostalih nekretnina.

Nekretnine se izlažu prodaji prema načelu «viđeno-kupljeno», što isključuje sve naknadne prigovore kupca.

Za nekretnine iz točke I. prijedloga Odluke nije napravljen geodetski elaborat u svrhu provedbe u zemljišnoj knjizi (formiranje građevne čestice) pa se predlaže prodaja kojom se nudi sklapanje ugovora o kupoprodaji, dok će se točna površina i oznaka nekretnina lokacije koja je predmet prodaje utvrditi parcelacijom. Ukoliko se utvrdi razlika u površini nakon ovjere geodetskog elaborata kojim će se formirati građevna čestica, izvršiti će se ponovni obračun kupoprodajne cijene umnoškom jedinične cijene po m² i površine utvrđene elaboratom, a što će ugovorne strane urediti dodatkom ugovora o kupoprodaji.

Na području zone utvrđene se poticajne mjere utvrđene Programom poticajnih mjera razvoja „Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva“ („Službeno glasilo Općine Kršan“ broj 13/23) kojim aktom su utvrđeni svi potrebni uvjeti, kriteriji i postupci ostvarivanja potpora i poticaja za investitore.

Početna tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je od strane ovlaštenog stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina, Bruno Škopac, d.i.g., u procjembenom elaboratu br. EI.014/2023 od dana 15.05.2023. godine, i to u iznosu od 28,71 euro/m².

Javni natječaj predlaže se provesti prikupljanjem pisanih ponuda, uz objavu obavijesti o raspisivanju natječaja u dnevnom tisku, na internet stranici Općine i oglasnoj ploči Jedinственог управног одјела.

Točkom III Odluke utvrđena je visina jamčevine, te rok i način na koji se jamčevina treba uplatiti. Točkom IV Odluke utvrđeno je da se ugovori sklapaju u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke o utvrđivanju najpovoljnijih ponuditelja i prodaji nekretnina ponude. Ponuditelj koji je dostavio ponudu za kupnju nekretnine izložene na prodaju na javnom natječaju, a koji je prije donošenja Odluke o utvrđivanju najpovoljnijih ponuditelja i prodaji nekretnina odustao od kupnje nekretnine za koju je dostavio ponudu, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Isto tako ponuditelj koji je dostavio ponudu za kupnju nekretnine izložene na prodaju u Javnom natječaju, a koji je nakon donošenja Odluke o utvrđivanju najpovoljnijih ponuditelja i prodaji nekretnina, a prije sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine, odustao od kupnje nekretnine za koju je dostavio ponudu, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

U naprijed navedenim slučajevima, posebnim će se zaključkom poništiti izbor takvog ponuditelja kao najpovoljnijeg te se natječaj za nekretninu koja je bila predmet ponude takvog ponuditelja može ponoviti.

Ponuditelj koji je odlukom izabran kao najpovoljniji, pisanim će putem, u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja spomenute Odluke, biti pozvan da pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora sa Općinom Kršan.

Ukoliko uredno pozvani najpovoljniji ponuditelj bez obrazloženja ili opravdanja ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u roku koji mu je određen u pozivu, smatrat će se da je odustao od kupnje nekretnine za koju se natjecao i slijedom toga gubi pravo na povrat uplaćenog iznosa jamčevine, a posebnim će se zaključkom poništiti izbor takvog ponuditelja kao najpovoljnijeg te se natječaj za nekretninu koja je bila predmet ponude takvog ponuditelja može ponoviti.

Točkom V Odluke utvrđeno je da se cjelokupni iznos kupoprodajne cijene isplaćuje jednokratno prije sklapanja ugovora o kupoprodaji, ako nije izabrana obročna otplata.

Točkom VI Odluke utvrđena su pravila nadmetanja.

Točkom VIII Odluke utvrđeno je da Općinski načelnik i Općinsko vijeće Općine Kršan (ovisno o vrijednosti nekretnine) zadržavaju pravo poništavanja objavljenog Javnog natječaja bez posebnog obrazloženja, te zadržavaju pravo bez posebnog obrazloženja ne prihvatiti niti jednu valjanu ponudu iz natječaja kao i pravo odustati od zaključenja ugovora u svako doba prije potpisivanja ugovora, a posebice ukoliko djelatnost poduzetnika nije usklađena s ciljevima razvoja Općine Kršan i izgradnje Proizvodno-poslovne zone Kršan Istok s Centrom agropoduzetništva, te važećim UPU-om.

Točkom X Odluke određeno je da Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

IV. PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja
za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Kršan
na području „Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom
Agropoduzetništva“