

**OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA ODLUKE****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, 20/23.), 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 (Službeno glasilo Općine Kršan“ broj: 15/24).

**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. Odluke.

**PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:**

Predlaže se raspisivanje natječaja za prodaju nekretnina 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, u djelomično komunalno uređenom dijelu. 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 „Proizvodno – poslovne zone Kršan“ („Službeno glasilo Općine Kršan“ broj 06/11).

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 m<sup>2</sup> i površine utvrđene elaboratom, a što će ugovorne strane urediti dodatkom ugovora o kupoprodaji.

Na području zone utvrđene su poticajne mjere utvrđene Programom poticajnih mjera razvoja „Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva“ („Službeno glasilo Općine Kršan“ broj 15/24), te predloženom I. izmjenom i dopunom Programa, kojim aktom su utvrđeni svi potrebni uvjeti, kriteriji i postupci ostvarivanja potpora i poticaja za investitore, sadržane u točki III. Odluke.

Početna tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je od strane ovlaštenog stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Bruna Škopca, u procjembenom elaboratu br. 14/2023 od dana 15.5.2023., te je Procjeniteljsko povjerenstvo Istarske županije izdalo

pozitivno mišljenje na navedeni elaborat Klasa:364-01/23-01/109 urbroj:2163-18-10/2-23-04 od 03. srpnja 2023.

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

Točkom VI Odluke utvrđena je visina jamčevine, te rok i način na koji se jamčevina treba uplatiti. 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 odnosno objave odluke u službenom glasilu, 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 VIII 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 IX 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 Odluka stupa na snagu dan nakon objave u Službenom glasilu zbog što žurnijeg raspisivanja Natječaja i privođenju svrsi nekretnina u poslovnoj zoni.

**PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:**  
Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

**Općinski načelnik Općine Kršan**

