

Na temelju članka 35. stavka 2. i 391. članak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), odredbi Odluke Općinskog vijeća Općine o raspolaganju zemljištem u zoni obuhvata Poslovne zone Višnjan Milanezi – pročišćeni tekst (Službeni glasnik Općine Višnjan broj 3/2010), Odluke o izmjeni i dopuni Odluke Općinskog vijeća Općine o raspolaganju zemljištem u zoni obuhvata Poslovne zone Višnjan Milanezi -(Službeni glasnik Općine Višnjan broj 4/2017) i Odluke Općinskog načelnika KLASA: 023-08/19-01-13, URBROJ: 2167-03-01-19-01, Općina Višnjan, dana 23. svibnja 2019. godine, raspisuje

J A V N I N A T J E Č A J

za prodaju nekretnine u Poslovnoj zoni Višnjan – Milanezi

Popis građevnih čestica koje se izlažu prodaji unutar zone obuhvata Poslovne zone Višnjan – Milanezi, sa svim podacima nalazi se u Tablici I.

NAMJENA POVRŠINA:

Prema Urbanističkom planu uređenja građevinskog područja Poslovne namjene K1 – Poslovna zona Višnjan – Milanezi (Službeni glasnik Općine Višnjan broj 3/2007) namjena građevina je utvrđena kako slijedi:

- ZONA 4 Građevine osnovne djelatnosti obuhvaćaju proizvodne, zanatske, poslovne, skladišne, uslužne, trgovačke ili servisne sadržaje 2

Ne dozvoljava se izgradnja poslovnih građevina za potrebe kamenoloma, proizvodnje kemijskih preparata (u farmaciji, kozmetici, proizvodnji boja i lakova i sl.), proizvodnje metala i naftnih preradevina, te namjena koje u svom proizvodnom procesu koriste uređaje za loženje. Uz osnovnu namjenu, u sklopu gabarita građevine osnovne namjene može se organizirati i druga djelatnost – prateća ili u funkciji osnovne djelatnosti (administrativno – upravne, ugostiteljske, trgovačke, skladišne i slične), na način da ne ometa proces osnovne djelatnosti.

NAMJENA RASPOLAGANJA GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM:

Raspolaganje građevinskim zemljištem, stjecanje vlasništva ili prava građenja, namijenjeno je izgradnji poslovnih objekata za vlastite potrebe poduzetnika. Pod pojmom vlastite potrebe poduzetnika podrazumijeva se da se građevinski objekt ne gradi za tržište u smislu daljnje kupoprodaje ili iznajmljivanja poslovnog prostora drugim poduzetnicima.

POSEBNI UVJETI U POGLEDU UREĐENJA GRAĐEVNIH ČESTICA:

Dijeljenje (cijepanje) građevnih čestica nije moguće. Dopusšteno je spajanje građevnih čestica zbog potrebe poduzetničke aktivnosti i postizanja veće izgrađenosti. Izgrađenost građevne čestice ne može biti manja od $K_{ig} = 0,18$. Poduzetnik se obvezuje na građevnoj čestici, koja je predmet kupoprodaje ili osnivanja prava građenja, izgraditi građevinu s tlocrtnom površinom $K_{ig} = 0,18$. Najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi $K_{is} = 0,9$.

Ukoliko se gradi podrumaska etaža ista se uključuje u izračun iskorištenosti građevne čestice, koji u tom slučaju iznosi $K_{is} = 1,2$.

OPĆI UVJETI:

Troškove pripreme i prenamjene poljoprivrednog zemljišta snosi kupac.

Troškove vezane uz uknjižbu prava vlasništva snosi kupac.

Ponuditelji snose sve troškove koji se odnose na pripremu i podnošenje ponude, te postupak prikupljanja ponuda (izrada gospodarskih programa, dostava podataka o bonitetu, i sl.).

Općina Višnjan neće ponuditeljima nadoknađivati troškove nastale u postupku pripreme i podnošenja ponuda na natječaj za raspolaganje zemljištem u Poslovnoj zoni.

Tajnost podataka - Podaci ponuditelja trenutkom otvaranja ponuda na natječaju smatraju se povjerljivim informacijama (podaci o zaposlenicima, financijskom stanju, poslovnom planu i sl.). Službenici Općine Višnjan dužni su s istima postupati s punom povjerljivošću te ih ne smiju otkrivati drugim pojedincima, trgovačkim društvima ili drugim organizacijama. Podaci služe za ocjenu i rangiranje ponuda na natječaju za raspolaganje zemljištem u Poslovnoj zoni te ih se ne smije koristiti u druge svrhe.

Krajnji rok za plaćanje kupoprodajne cijene je 30 dana od potpisa ugovora.

Kupci koji kupuju nekretnine kreditom banke, navedenu činjenicu moraju navesti u ponudi. Potrebno je navesti i rok plaćanja po odobrenju kredita, koji ne smije biti dulji od 60 dana.

Dopušta se izgradnja građevine u fazama, koje će se ugovoriti sukladno planu realizacije investicije predloženom od strane poduzetnika.

ZAJEDNIČKA GRAĐEVINA:

Poduzetnici koji imaju potrebu za manjim poslovnim prostorom, odnosno ne mogu zadovoljiti uvjet izgrađenosti građevne čestice $K_{ig}=0,18$, mogu podnijeti svoju ponudu sa naznakom „Ponuda za zajedničku građevinu“. Ukoliko se iskaže interes i postoji mogućnost zadovoljenja $K_{ig}=0,18$ iz prispjelih ponuda, sklopit će se ugovor o izgradnji zajedničke građevine na način da će VIRA- VIŠNJANSKA RAZVOJNA AGENCIJA d.o.o. biti nositelj izgradnje u ime i za račun više ponuditelja. Međusobni odnosi ponuditelja i odnosi ponuditelja i VIRA- VIŠNJANSKA RAZVOJNA AGENCIJA d.o.o. će se urediti posebnim ugovorom.

Prostori u zajedničkoj građevini se kupuju. Djelu zajedničke građevine pripadati će i dio zemljišta građevne čestice. Na ponuditelje koji podnose ponudu za zajedničku građevinu primjenjuju se odredbe ovog natječaja koje se odnose na ponuditelje koji kupuju zemljište.

JAMČEVINA:

Prilikom podnošenja ponude uplaćuje se jamčevina na žiro račun žiro račun OPĆINE VIŠNJAN broj HR2423800061849700007 otvoren kod IKB Banka d.d., model HR68 poziv na broj 7757-OIB s naznakom (svrha uplate) "jamčevina - za natječaj- redni broj građevne čestice".

Jamčevina se plaća u iznosu određenom u Tablici I.

Umjesto uplate jamčevine, ponuditelj može uz ponudu dostaviti zadužnicu u iznosu visine jamčevine.

Ponuditelji koji podnose ponudu za zajedničku građevinu plaćaju jamčevinu u iznosu od 2% početne kupoprodajne cijene za građevnu česticu.

Jamčevina se uračunava u cijenu, ponuđaču koji nije uspio na natječaju jamčevina se vraća u roku od 8 dana od dana donošenja odluke o prihvatu ponude. Ponuditelji su dužni navesti račun na koji se uplaćuje povrat jamčevine.

U slučaju da odabrani ponuditelj ne pristupi potpisivanju ugovora u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o prihvatu ponude, gubi se pravo na povrat jamčevine.

UPISI U ZEMLJIŠNU KNJIGU:

Kupnja zemljišta – stjecanje prava vlasništva

Kupcu se dopušta uknjižba vlasništva nakon plaćenog iznosa kupoprodajne cijene i dostavljenog dokaza o osiguranim sredstvima za izgradnju u vidu bankovne garancije prema troškovniku iz projekta izrađenom po ovlaštenoj osobi ili ovjerene izjave o posjedovanju vlastitih sredstava za izgradnju.

Poduzetnika se uvodi u posjed nekretnine u roku od 30 dana od upisa prava vlasništva na nekretnini.

Iznimno, uz dostavu bankovne garancije (ili ovjerene izjave o posjedovanju vlastitih sredstava za izgradnju) da je poduzetnik sposoban realizirati investiciju prije rokova definiranih u Odluci Općinskog vijeća Općine o raspolaganju zemljištem u zoni obuhvata Poslovne zone Višnjan Milanezi – pročišćeni tekst (Službeni glasnik Općine Višnjan broj 3/2010) i Odluci o izmjeni i dopuni Odluke Općinskog vijeća Općine o raspolaganju zemljištem u zoni obuhvata Poslovne zone Višnjan Milanezi (Službeni glasnik Općine Višnjan broj 4/2017), poduzetnika se može uvesti u posjed radi pripremnih radova na građevnoj čestici (formiranje platoa za gradnju i izgradnje ogradnog zida).

Nad nekretninama koje su predmet kupoprodaje može se dopustiti upis tereta u drugom redu prioriteta u iznosu kupoprodajne cijene zemljišta.

Kupac pristaje da se u zemljišne knjige upiše zabilježba da je za sve upise (npr. založnog prava) potrebna pisana suglasnost OPĆINE VIŠNJAN.

OBVEZE PODUZETNIKA:

Poduzetnici su obvezni:

1. izraditi projektну dokumentaciju za građenje u roku od 12 mjeseci od dana potpisa ugovora o raspolaganju zemljištem,
2. početi izgradnju najkasnije u roku od 18 mjeseci od dana potpisa ugovora o raspolaganju zemljištem,
3. početi obavljati registriranu djelatnost u roku od 48 mjeseci od dana potpisa ugovora o raspolaganju zemljištem.

INSTRUMENTI OSIGURANJA:

Ako poduzetnik ne ispuní svoje obveze u pogledu izrade projektne dokumentacije, početka izgradnje odnosno početka obavljanja registrirane djelatnosti ugovara se naknada za štetu u iznosu od 35% od uplaćene kupoprodajne cijene.

Poštivanje rokova poduzetnik dokazuje na način utvrđen Pravilnikom o raspolaganju zemljištem u poslovnoj zoni Višnjan – Milanezi („Službeni glasnik“ Općine Višnjan broj 1/10). Nakon proteka 30 dana od isteka roka za ispunjavanje naprijed navedenih obveza, a u slučaju da iste nisu ispunjene, raskida se ugovor o raspolaganju zemljištem.

U slučaju raskida ugovora kad je građevina u fazi izgradnje ili je izgrađena u cijelosti, Investitoru će se nadoknaditi uložena vrijednost u izgradnju građevine bez vrijednosti zemljišta i komunalnog opremanja zemljišta u iznosu stvarno plaćenih troškova, što se dokazuje računima i izvodima platnog prometa.

OPĆINA VIŠNJAN građevinu izlaže prodaji putem javnog natječaja.

Ugovorom o kupoprodaji će u korist OPĆINE VIŠNJAN biti ugovoreni slijedeći instrumenti osiguranja:

- Pravo nazadkupa u trajanju od 10 (deset) godina od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora, s tim da OPĆINA VIŠNJAN ima pravo po prestanku ugovora zbog neispunjenja obveze kupca, kupiti zemljište natrag po cijeni po kojoj je zemljište i prodala bez zateznih kamata.
- Ugovorom o kupoprodaji kupac će se obvezati da zemljište koje je predmet ugovora neće otuđiti i/ili opteretiti i/ili unijeti u temeljni kapital bilo kojeg trgovačkog društva u roku od 10 (deset) godina, računajući od dana sklapanja ugovora, bez prethodne pismene suglasnosti OPĆINE VIŠNJAN.
- Ugovor o kupoprodaji je u formi javnobilježničkog akta (solemniziran), s ovlaštenjem OPĆINE VIŠNJAN da temeljem tog ugovora može provesti postupak ovrhe radi eventualne predaje zemljišta u posjed OPĆINI VIŠNJAN u slučaju da realizira pravo nazadkupa.
- OPĆINA VIŠNJAN ima pravo odmah po prestanku ugovora, svojevolumno ući u posjed na navedenim česticama, koje su predmet ugovora.

Pravo nazadkupa je detaljnije uređeno Pravilnikom o raspolaganju zemljištem u poslovnoj zoni Višnjan – Milanezi.

OBVEZE OPĆINE VIŠNJAN:

- Općina Višnjan se obvezuje izgraditi komunalnu infrastrukturu koja se sastoji iz:

- pristupne ceste u makadam izvedbi
- sustav vodoopskrbe
- sustav kabelaške kanalizacije za NN mrežu
- sustav kabelaške kanalizacije za DTK mrežu
- sustav odvodnje otpadnih voda

do građevne čestice u roku od 18 mjeseci od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji te

- sustav javne rasvjete nakon izgradnje prvih 10 građevina
- prvi sloj asfalta nakon izgradnje prvih 10 građevina
- drugi sloj asfalta u roku od 12 mjeseci od izgradnje 20 građevina
- nogostup i uređene zelene površine u roku od 12 mjeseci od izgradnje 20 građevina.

Ako Općina Višnjan osigura sredstva za izgradnju infrastrukture rokovi izgradnje mogu biti kraći.

- staviti na raspolaganje ovjerene posebne geodetske podloge za projektiranje građevine nakon potpisivanja ugovora o kupoprodaji.

ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE:

Odabir najpovoljnijeg ponuditelja utvrdit će se na temelju kriterija navedenih u Tablici II.

Zbroj ostvarenih bodova rangira ponuditelje.

U slučaju da su dva ili više poduzetnika podnijela ponudu za istu građevnu česticu, a imaju isti broj bodova, provodi se postupak sukladno Pravilniku o raspolaganju zemljištem u Poslovnoj zoni Višnjan – Milanezi.

Postupak obrade pristiglih pisanih ponuda provodi Povjerenstvo imenovano od strane Općinskog načelnika Općine Višnjan na način da otvara prispjele pisane ponude, zapisnički utvrđuje koja ponuda ispunjava uvjete iz natječaja, te predlaže donošenje Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji.

Najpovoljniji ponuditelj može odustati od ponude do donošenja Odluke o prihvatu ponude, i tada mu se vraća jamčevina u roku od 8 dana od odustajanja.

Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopiti će se sa najpovoljnijim ponuditeljem tek po ishođenju suglasnosti od strane Općinskog vijeća Općine Višnjan.

U slučaju uskrate predmetne suglasnosti, Općina Višnjan se obvezuje najpovoljnijem ponuditelju vratiti jamčevinu /instrument osiguranja u roku od 3 (tri) dana od uskrate suglasnosti, što ponuditelji javljanjem na predmetni natječaj prihvaćaju i primaju na znanje.

PONUĐA MORA SADRŽAVATI:

Obrtnik ili trgovačko društvo koje sudjeluje u javnom natječaju podnosi ponudu koja mora sadržavati:

1. potpisani i ispunjeni Obrazac I - Ponuda
2. naziv, sjedište, MB i OIB ponuditelja,
3. izvadak iz sudskog registra (ili drugog odgovarajućeg tijela, ako se radi o stranom ponuditelju) – za trgovačka društva
4. rješenje o osnivanju obrta (s upisom djelatnosti i izdvojenih pogona)
5. BON1 i BON 2 za trgovačka društva, BON2 za obrtnike
6. oznaku nekretnine k.č. (redni broj) za koji se podnosi ponuda za kupnju
7. ponuđenu cijenu u kunama
8. dokaz o uplaćenju jamčevine ili instrument osiguranja – zadužnicu koja pokriva iznos jamčevine
11. gospodarski program – Obrazac II

Gospodarski program (Obrazac II) mora sadržavati slijedeće elemente:

1. podaci o poduzetniku
2. predmet poslovanja:
 - opis postojećeg poslovanja
 - opis utjecaja djelatnosti na okoliš
 - opis poslovanja i djelatnosti koje će se obavljati u Poslovnoj zoni
3. lokacija: - opis postojeće lokacije poduzetnika - opis potreba poduzetnika na novoj lokaciji
4. tehničko – tehnološki elementi ulaganja: - opis strukture ulaganja (tehnička, tehnološka) – navesti koliki je postotak ulaganja u osnovna, a koliki u obrtna sredstva - struktura i broj postojećih zaposlenika - struktura, broj i dinamika novozaposlenih
5. tržišna opravdanost: - kratki opis tržišta nabave - kratki opis tržišta prodaje
6. dinamika realizacije ulaganja – planirani terminski plan realizacije projekta
7. planirani izvori financiranja

Gospodarski program mora biti u skladu sa namjenom pojedine građevne čestice za koju se podnosi ponuda. U slučaju da se podnosi ponuda sa gospodarskim program koji nije moguće izvoditi na građevnoj čestici za koju se podnosi ponuda ista će se označiti kao neprikladna i odbaciti.

ROKOVI NATJEČAJA:

Pisane ponude se podnose u vremenu od 23. svibnja 2019. godine do zaključno 31 svibnja 2019. godine do 12,00 sati, neposredno predajom ili poštom na adresu: OPĆINA VIŠNJAN, Trg slobode 1, 52463 Višnjan. Ponude do isteka roka moraju pristići u prostorije Općine Višnjan (ne biti predane pošti).

Ponude pristigle van navedenog roka neće se uzeti u obzir, a iste će se neotvorene vratiti pošiljatelju. Ponude se predaju u zatvorenoj omotnici s naznakom **"NE OTVARAJ - PONUDA ZA NATJEČAJ – POSLOVNA ZONA VIŠNJAN - MILANEZI"**.

Na omotnici čitko napisati primatelja i pošiljatelja.

O ishodu nadmetanja natjecatelji će biti obaviješteni u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke o prihvatu ponude.

Ponuditelji koji nakon donošenja Odluke o prihvatu ponude, ne pristupe sklapanju Ugovora u roku od 15 dana, gube pravo kupnje nekretnine po ovom natječaju.

Natjecatelji, strane fizičke osobe ili pravne osobe koje ne obavljaju djelatnost u Republici Hrvatskoj dužne su naknadno po provedenom postupku natječaja pribaviti suglasnost za sklapanje ugovora o kupoprodaji sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Površina i ostali podaci za nekretnine po ovom Natječaju upisane su prema podacima iz katastarskog operata, geodetske izmjere, izvoda iz zemljišnih knjiga, Prostornog plana uređenja Općine Višnjan i 10 Urbanističkom planu uređenja građevinskog područja Poslovne namjene K1 – Poslovna zona Višnjan – Milanezi („Službeni glasnik“ Općine Višnjan broj 3/2007).

Sastavni dio ovog natječaja su:

- Odluka Općinskog vijeća Općine o raspolaganju zemljištem u zoni obuhvata Poslovne zone Višnjan Milanezi – pročišćeni tekst (Službeni glasnik Općine Višnjan broj 3/2010)
- Odluke o izmjeni i dopuni Odluke Općinskog vijeća Općine o raspolaganju zemljištem u zoni obuhvata Poslovne zone Višnjan Milanezi -(Službeni glasnik Općine Višnjan broj 4/2017)
- Pravilnik o raspolaganju zemljištem u Poslovnoj zoni Višnjan-Milanezi („Službeni glasnik“ Općine Višnjan broj 1/10)

U slučaju da postoji razlika u tekstu natječaja i sadržaju nekog od naprijed navedenih dokumenata vjerodostojnim se smatraju naprijed navedene Odluke i Pravilnici.

Za sva pitanja zainteresirani se mogu javiti u na broj telefona 052/449-208, faks 052/449-504 i email: opcina-visnjan@visnjan.hr

Općinski načelnik Općine Višnjan zadržava pravo poništiti natječaj bez obveze da natjecateljima obrazlaže razloge za takav postupak u svakom trenutku do sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

KLASA: 023-08/19-01-13

URBROJ: 2167-03-01-19-02

OPĆINA VIŠNJAN
Općinski načelnik
Angelo Mattich, vr.

Objavljeno na oglasnoj ploči Općine Višnjan 23.05.2019. godine. Objavljeno u "Glasu Istre" 23.05.2019. godine. Skinuto s oglasne ploče _____. 2019. godine.