



REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA



GRAD DRNIŠ
GRADONAČELNIK

KLASA: 944-01/24-01/9
URBROJ: 2182-6-01/01-24-2

Drniš, 13. prosinca 2024. godine

Na temelju člana 48. stavka 1. točke 6. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15-Ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 35., a u svezi s člankom 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima pročišćeni tekst („Narodne novine“, broj „, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 37/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17- ispravak), članka 71. Statuta Grada Drniša („Službeni glasnik Grada Drniša“, broj 2/21 i 2/22), članka 16. Odluke o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Drniša („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 06/10, 05/11 i „Službeni glasnik Grada Drniša“, broj 04/15, 05/15 i 1/16), a u svezi s Programom olakšica i poticaja razvoja gospodarstva Grada Drniša („Službeni glasnik Grada Drniša“, broj 5/16 i 2/23), Odluke o utvrđivanju cijene neizgrađenog građevinsko zemljišta u poduzetničkim zonama Drniš i Radonić („Službeni glasnik Grada Drniša“, broj 5/16 i 1/23), te Zaključkom o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Drniša (KLASA:944-01/24-01/6, URBROJ:2182-6-01/01-24-1 od dana 14.10.2024. godine), gradonačelnik Grada Drniša donosi

OPĆE I POSEBNE UVJETE

za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Drniša
u poduzetničkoj zoni Drniš

1. Opći uvjeti

1.1. Ovi Opći i posebni uvjeti su bitni uvjeti i sastavni dio su natječaja za prodaju određenog i u grafičkim prikazima iskazanog građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Drniša u poduzetničkoj zoni Drniš, određene Urbanističkim planom uređenja, a radi izgradnje gospodarsko – uslužnih i gospodarsko – proizvodnih sadržaja, te su istovremeno bitni uvjeti predugovora i kupoprodajnog ugovora koji se po provođenju postupka natječaja sklapa sa odabranim ponuditeljem (natjecateljem).

Sudjelovanje u natječaju i podnošenje ponude istovremeno je i suglasnost svakog ponuditelja (natjecatelja) sa svim uvjetima natječaja, Uputama ponuditeljima, ovim Općim i posebnim uvjetima, Kriterijima za dodatno vrednovanje (bodovanje) zahtjeva za prodaju građevinskog zemljišta u poduzetničkim zonama i posljedicama koje iz istih proizlaze.

1.2. U svemu vezano uz natječaj, predugovor i kupoprodajni ugovor koji se ima sklopiti, te u vezi ispunjenja obveza iz predugovora i kupoprodajnog ugovora, kao i sva druga pitanja u odnosu ponuditelja (natjecatelja), primjenjuju se isključivo uvjeti natječaja, Upute ponuditeljima, Opći i

posebni uvjeti te Kriteriji za dodatno vrednovanje (bodovanje) zahtjeva za prodaju građevinskog zemljišta u poduzetničkoj zoni (bodovna lista) uz isključivu primjenu propisa i pravila utvrđenih pravom i pravnim poretkom Republike Hrvatske.

Osnovna pitanja prava koje se primjenjuje određena su Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonom o zemljišnim knjigama, Zakonom o obveznim odnosima, Zakonom o prostornom uređenju, Zakonom o gradnji, kao i pravna pravila vezana uz te propise.

Uz navedene propise osnovna pitanja regulirana su još i: Statutom Grada Drniša, Odlukom o donošenju Urbanističkog plana uređenja grada Drniša, Odlukom o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Drniša, Odlukom o komunalnom doprinosu, Odlukom o komunalnoj naknadi.

Sva pitanja procedure u okviru natječaja regulirana su Odlukom o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Drniša, aktima Gradonačelnika i Gradskog vijeća Grada Drniša te Uputama ponuditeljima.

Na određena pitanja procedure, koja nisu riješena na drugi način, shodno se primjenjuju odredbe Zakona o javnoj nabavi, kako je to posebno određeno u Uputama ponuditeljima, ali je uvijek protiv svih odluka u vezi natječaja isključen pravni lijek i bilo koji postupak radi ocjene ili pobijanja u natječaju donesenih odluka.

1.3. Za suđenje u svemu u vezi natječaja, predugovora i kupoprodajnog ugovora koji se sklopi, isključivo je nadležan sud koji je mjesno nadležan za Grad Drniš. Isključuje se nadležnost svakog drugog suda ili arbitraže.

1.4. U svemu vezano uz natječaj, predugovor i kupoprodajni ugovor koji se ima sklopiti, isključivo je mjerodavno i važi jedino ono što je izrečeno i napisano na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu. Sve izrečeno ili napisano na bilo kojem drugom jeziku ili pismu nema nikakve važnosti i posljedice.

1.5. Natječajem i prodajom ostvaruje se cilj prodaja radi: izgradnje gospodarsko–uslužnih i gospodarsko–proizvodnih sadržaja, suglasno odredbama Urbanističkog plana uređenja grada Drniša te obavljanje djelatnosti u izgrađenom.

1.6. Natjecati se mogu domaće i strane pravne i fizičke osobe registrirane (*fizičke osobe koje imaju registriran obrt*), za obavljanje djelatnosti koja dovodi do ostvarenja cilja raspolaganja zemljištem–prodaje radi izgradnje u poduzetničkoj zoni Drniš, sukladno određenjima urbanističke regulative zone, koje ispunjavaju uvjete utvrđene natječajnom dokumentacijom.

Ako je ponuditelj (natjecatelj) strana pravna ili fizička osoba koja nema registrirani obrt ili tvrtku u Republici Hrvatskoj tada je ponuditelj (natjecatelj) dužan za slučaj odabira, najkasnije u roku od trideset (30) dana od dana izvješća o odabiru, u Republici Hrvatskoj osnovati i registrirati trgovačko društvo ili obrt u vlasništvu ponuditelja (natjecatelja) sa sjedištem na području Grada Drniša, koje će sklopiti predugovor o kupoprodaji nekretnine te kupoprodajni ugovor o kupoprodaji nekretnine, a ponuditelj (natjecatelj) će u tom predugovoru i kupoprodajnom ugovoru nastupiti kao solidarni dužnik za ispunjenje svih preuzetih obveza.

Za slučaj zajedničke ponude više osoba takav ponuditelj (natjecatelj) je dužan u natječaju uz ponudu dostaviti izjavu o nositelju ponude te pojedinačnoj i solidarnoj odgovornosti svakog člana iz zajedničke ponude, a svi zajednički ponuditelji (natjecatelji) moraju dokazati svoju sposobnost natjecatelja.

Istovremeno s ponudom na natječaj zajednički ponuditelji (natjecatelji) moraju priložiti pravni akt o svojoj organiziranosti i povezanosti, a zahtjeva se najmanje povezivanje putem ugovora o ulaganju (*joint-venture*) ili sličnog pravnog posla, kod čega taj pravni akt o povezivanju ponuditelja (natjecatelja) u zajedničku ponudu mora sadržavati određenje i obvezu sudionika da će za slučaj izbora osnovati i registrirati trgovačko društvo u vlasništvu ponuditelja (natjecatelja) sa sjedištem na području Grada Drniša, koje će sklopiti predugovor, a potom i kupoprodajni ugovor i kupiti nekretninu, a natjecatelji će u tom predugovoru i kupoprodajnom ugovoru nastupiti kao solidarni dužnici za ispunjenje svih preuzetih obveza.

1.7. Grad Drniš, kao prodavatelj, sklapa najprije predugovor o kupoprodaji nekretnine sa odabranim natjecateljem (odnosno sa pravnom osobom koju je osnovao strani natjecatelj ili

zajednički ponuditelji), kao ponuditeljem za određenu parcelu, za koji se taj natjecatelj natjecao, a koji nakon što je u cijelosti uplatio kupoprodajnu cijenu u roku od 30 dana od dana zaključenja predugovora stječe pravo korištenja (posjeda) dotične nekretnine, te je obvezan u roku iz članka 2. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Drniša:

- pribaviti odgovarajući akt propisan Zakonom o prostornom uređenju odnosno Zakonom o gradnji,
- izgraditi poslovni objekt, te
- započeti s obavljanjem djelatnosti sukladno svom poslovnom planu.

Temeljem sklopljenog predugovora ponuditelj (natjecatelj) **ne može** kod nadležnog Općinskog suda postići uknjižbu prava vlasništva nad predmetnom nekretninom na svoje ime, uz istovremeni izbris prava vlasništva sa imena Grada Drniša.

Po ispunjenju prava i obveza utvrđenih u predugovoru o kupoprodaji nekretnine, gradonačelnik Grada Drniša će u roku od 30 dana od dana pribavljene suglasnosti Gradskog vijeća Grada Drniša s ponuditeljem (natjecateljem), sklopiti kupoprodajni ugovor za predmetnu nekretninu (parcelu) u poduzetničkoj zoni.

Predugovoru i kupoprodajnom ugovoru kao solidarni dužnici pristupaju osobe za koje je to određeno u Uputama ponuditeljima (natjecatelji strane osobe, zajednički natjecatelji).

1.8. Predugovor i kupoprodajni ugovor se sklapaju u skladu sa općim propisima i običajima, na način, sa uvjetima, određenjima i u rokovima kako je to određeno u Odluci o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Drniša, Uputama ponuditeljima, te ovim Općim i posebnim uvjetima.

Predugovor i kupoprodajni ugovor ne mogu biti suprotni ili mijenjati natječajnu dokumentaciju, prihvaćenu ponudu, odredbe Odluke o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Drniša, Upute ponuditeljima, te ove Opće i posebne uvjete.

Predugovor i kupoprodajni ugovor sadrži ovršne klauzule za provođenje obveza u skladu sa uvjetima i rokovima, te se ovjeravaju kod javnog bilježnika.

2. Posebni uvjeti

2.1. Predmet predugovora i kupoprodajnog ugovora je građevinska čestica koja je predmet natječaja za koji se taj natjecatelj natjecao. Za istu je natjecatelj u obvezi pribaviti odgovarajući akt o građenju sukladno posebnim propisima.

2.2. Cijena za predmetnu nekretninu je ona cijena koja je prihvaćena u natječaju za odabranog natjecatelja za predmetnu nekretninu.

Cijena se izražava u EUR-ima. Kupoprodajnu cijenu je ponuditelj (natjecatelj) dužan u cijelosti platiti u roku od 30 dana od dana zaključenja predugovora, te o tome podnijeti kao dokaz potvrdu izdanu od strane Upravnog odjela za financije Grada Drniša istovremeno sa potpisom predugovora o kupoprodaji.

Plaćena jamčevina uračunava se u ugovorenu cijenu kao unaprijed plaćen dio.

2.3. Predaja u posjed vrši se nakon što je ponuditelj (natjecatelj) u cijelosti platio kupoprodajnu cijenu u roku određenom predugovorom.

2.4. Ponuditelj (natjecatelj) snosi obveze plaćanja:

- poreza na promet nekretnina,
- troškove uknjižbe u zemljišniku (nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora) kod nadležnog Općinskog suda kao i sve eventualne s tim u svezi troškove.

2.5. Grad Drniš kao prodavatelj nije obvezan o svom trošku ponuditelju (natjecatelju) osigurati priključke na komunalnu infrastrukturu (voda, električna energija, odvodnja i dr.).

2.6. Grad Drniš može osloboditi ponuditelja (natjecatelja) plaćanja dijela komunalnog doprinosa i komunalne naknade sukladno Odluci o komunalnom doprinosu i Odluci o komunalnoj naknadi.

Ponuditelj može ostvariti pravo na umanjenje ponuđene cijene zemljišta u skladu s Programom olakšica i poticaja razvoja gospodarstva Grada Drniša („*Službeni glasnik Grada Drniša*“, broj 5/16 i 2/23).

2.7. Ponuditelj (natjecatelj) je dužan u roku do tridesetšest (36) mjeseci od dana sklapanja predugovora:

- *pribaviti na svoje ime svu potrebnu dokumentaciju uređenu Zakonom o prostornom uređenju i Zakonom o gradnji za gradnju poslovnog objekta u zoni,*
- *izgraditi poslovni objekt u poduzetničkoj zoni,*
- *započeti s obavljanjem svoje djelatnosti,*
- *započeti sa zapošljavanjem radnika sukladno iskazanoj dinamici u svom poslovnom planu (sažetku ulaganja).*

U navedenom roku iz ove točke ponuditelj (natjecatelj) dužan je pribaviti i urednu uporabnu dozvolu za izgrađeno sukladno idejnom projektu i aktu kojim mu se dozvoljava gradnja.

Ako iz bilo kojih razloga ponuditelj (natjecatelj) na pribavi urednu uporabnu dozvolu za izgrađeno u roku iz ove točke, obavezan je dostaviti dokaz da je uredno podnio nadležnom tijelu zahtjev za izdavanje uporabne dozvole.

Svi rokovi za ispunjenje uvjeta su fiksni.

Ispunjenje svih obveza-uvjeta-sa rokovima iz predugovora, sastavni su i bitni uvjet za sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Neispunjenje obveza i/ili rokova određenih predugovorom, daje za pravo (bez prava prigovora ponuditelja) gradonačelniku Grada Drniša da jednostrano raskine sklopljeni predugovor te se sklopljeni pravni posao smatra ništavnim.

U slučaju raskida predugovora Grad Drniš nije obavezan ponuditelju (natjecatelju) predmetne nekretnine (parcele) vratiti iznos uplaćen na ime kupoprodajne cijene. Također, ponuditelj nema pravo na obračun i isplatu kamata na uplaćeni iznos kupoprodajne cijene te nema pravo na bilo kakvu naknadu za uložena sredstva u svezi s izgradnjom na nekretnini.

Predugovorom o kupoprodaji nekretnine određuju se posebni rokovi unutar roka do tridesetšest (36) mjeseci u kojima ponuditelj ima obvezu dostaviti prodavatelju dokaz o ispunjenju pojedinačnih obveza.

U predugovoru određuje se **ograničenje prava vlasništva ponuditelja** uz istovremeno stjecanje prava korištenja (posjeda) predmetnog zemljišta, tako će pravo vlasništva na zemljišnoj čestici (protekom roka i neispunjenjem uvjeta), ostati vlasništvo Grada Drniša:

- *ako u roku od tridesetšest (36) mjeseca od dana sklapanja predugovora ponuditelj nije pribavio akt kojim mu se dozvoljava gradnja, i započeo s gradnjom poslovnog objekta, odnosno ako u predugovorom određenom roku nije podnio dokaze o ispunjenju tog uvjeta;*
- *ako u roku od tridesetšest (36) mjeseci od dana sklapanja predugovora ponuditelj nije pribavio urednu uporabnu dozvolu ili nije dostavio dokaz da je uredno podnio nadležnom tijelu zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za izgrađeno sukladno idejnom projektu i aktu kojim mu se dozvoljava gradnja i započeo s obavljanjem djelatnosti, odnosno ako u predugovorom određenom roku nije podnio dokaze o ispunjenju tog uvjeta;*
- *ako u roku od tridesetšest (36) mjeseci od dana sklapanja predugovora ponuditelj nije primio na rad i u izgrađenom poslovnom objektu zaposlio radnike u broju kako je to određeno u investicijskom programu što je preneseno u predugovor i kupoprodajni ugovor, odnosno ako u predugovorom određenom roku nije podnio dokaze o ispunjenju tog uvjeta;*

2.8. Ponuditelj (natjecatelj) nije ovlašten temeljem sklopljenog predugovora predmetnu nekretninu ili njen dio otuđiti, hipotekarno opteretiti ili opteretiti bilo kojim pravnim poslom za vrijeme od tridesetšest (36) mjeseci od dana sklapanja predugovora, odnosno za vrijeme do dana sklapanja kupoprodajnog ugovora, što je bitni uvjet pravnog posla.

Postupanje ponuditelja (natjecatelja) protivno zabrani otuđenja ili opterećenja je razlog za jednostrano raskidanje sklopljenog predugovora od strane gradonačelnika Grada Drniša.

2.9. Ponuditelj (natjecatelj) je **temeljem sklopljenog kupoprodajnog ugovora** nakon ispunjenja obveza i rokova utvrđenih predugovorom, **ovlašten zatražiti i postići uknjižbu prava vlasništva** nad predmetnom nekretninom na svoje ime, uz istovremeni izbris prava vlasništva sa imena Grada Drniša.

2.10. Gradonačelnik Grada Drniša prije jednostranog raskida sklopljenog predugovora o kupoprodaji nekretnine, to pravo koristi na način i u postupku kako slijedi:

2.10.1. *Upozorava ponuditelja (natjecatelja) na kršenje predugovorom utvrđenih obveza, te ga poziva da ukloni nastalo kršenje predugovora u roku koji ne može biti kraći od 15 dana niti duži od 30 dana od dana dostave pismenog upozorenja;*

2.10.2. *Pismeno upozorenje iz prethodne točke dostavlja se ponuditelju (natjecatelju) putem javnog bilježnika;*

2.10.3. *Nakon protoka roka za otklanjanje nastalog kršenja predugovora, ako kršenje predugovora na koje je upozoreno nije otklonjeno, Gradonačelnik Grada Drniš ponuditelju (natjecatelju) dostavlja izjavu o ispunjenju uvjeta za otkaz predugovora i prestanku prava korištenja (posjeda) zemljišta te prava vlasništva na nekretnini (objektu) koju je počeo graditi na zemljištu, putem javnog bilježnika;*

2.10.4. *Danom dostave izjave iz točke 2.10.3., Grad Drniš stječe pravo korištenja (posjeda) zemljišta te pravo vlasništva nad sagrađenim nekretninama na istom, pa je temeljem ovlaštenja iz predugovora Grad Drniš ovlašten zatražiti upis prava vlasništva nad sagrađenom predmetnom nekretninom na svoje ime uz izbris upisa na imenu ponuditelja, na temelju potvrde javnog bilježnika da je istekao rok ili ispunjen uvjet, te otkazan predugovor.*

2.11. U predugovoru o kupoprodaji nekretnine uređuje se klauzula više sile glede ispunjenja predugovora, kao i uvjeti i postupak za primjenu te klauzule, kako slijedi:

2.11.1. *Viša sila je onaj događaj, koji je jednoj ugovornoj stranci uzrokovao ne izvršavanje ugovorne obveze, a koji je izvan te stranke i njene kontrole i koji se ne može pripisati toj ugovornoj strani ili njenoj lošoj vjeri, i koji je nepredvidiv pa je izvršavanje ugovorne obveze učinio nemogućom.*

2.11.2. *Viša sila nije događaj koji je izvršenje obveze učinio nezgodnim ili otežanim, pa tako viša sila nije nemogućnost dobivanja potrebnih dozvola, statusne promjene kod stranaka, a nije ni događaj koji je razuman gospodarstvenik mogao predvidjeti i u odnosu na takav događaj mogao predvidjeti i poduzeti obrambene mjere.*

2.11.3. *Nema primjene klauzule više sile za ispunjenje obveze plaćanja dospjelih novčanih obveza.*

2.11.4. *Strana koja se poziva na višu silu dužna je odmah službeno o tome i nastupu događaja izvijestiti drugu stranu, jer propust obavještavanja ima za posljedicu za nepriznavanje tog događaja.*

2.11.5. *Viša sila privremeno za trajanja suspendira obveze izvršavanja obveza iz predugovora od dana službenog obavještavanja.*

2.11.6. *Ako suspenzija izvršavanja predugovora uslijed više sile traje duže od 90 dana svaka strana ima pravo jednostrano otkazati ugovor.*

2.11.7. *Za slučaj da neka od strana odluči iz razloga u točki 2.11.6. jednostrano otkazati predugovor, tada je dužna:*

a. Upozoriti drugu stranku predugovora na korištenje prava na otkaz ugovora, te drugu stranu pozvati da se izjasni o namjeri ispunjenja obveza iz predugovora

bez obzira na višu silu u roku koji ne može biti kraći od 15 dana niti duži od 30 dana od dana dostave pismenog upozorenja;

- b. Pismeno upozorenje iz ove točke pod a) dostavlja se putem javnog bilježnika;*
- c. Nakon proteka roka za izjašnjenje iz ove točke pod a), a nakon što se pozvana strana nije izjasnila za nastavak ispunjenja obveza bez obzira na višu silu u roku koji ne može biti duži od 15 dana od dana izjašnjenja, druga strana ima pravo jednostrano otkazati predugovor i jednostranu izjavu o otkazu predugovora dostaviti drugoj strani putem javnog bilježnika;*
- d. Danom dostave izjave o otkazu predugovora iz ove točke pod c) prestaje predugovor i tog dana nastupaju sve pravne posljedice otkaza predugovora, a predmetna nekretnina se vraća u posjed i korištenje Gradu Drnišu sa svim poboljšicama, te novosagrađenim nekretninama ili dijelovima nekretnina bez prava kupca na bilo kakvu naknadu.*

U svemu ostalom glede više sile, a što nije određeno ovim posebnim uvjetima, ima se primijeniti odredbe Zakona o obveznim odnosima.

Ograničenje prava korištenja (posjeda) glede više sile kao i vraćanje prava korištenja (posjeda) kako je naprijed određeno sastavni je i bitni dio predugovora kao bitno ograničenje prava kupca temeljem sklopljenog pravnog posla.

2.12. Sva ograničenja prava vlasništva prestaju ispunjenjem obveza i rokova utvrđenih u predugovoru o kupoprodaji nekretnine.

2.13. U svemu ostalom što nije određeno ovim Općim i posebnim uvjetima, u predugovoru i kupoprodajnom ugovoru ima se regulirati (sukladno uvjetima natječaja, Uputama ponuditeljima, Odlukom o donošenju Urbanističkog plana uređenja grada Drniša, Odlukom o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Drniša, Odlukom o komunalnom doprinosu, Odlukom o komunalnoj naknadi), primjenom propisa Republike Hrvatske.

2.14. U svemu ostalom što nije određeno u dokumentima, uvjetima i pravilima kako je to određeno u točki 2.13. u predugovoru i kupoprodajnom ugovoru i ispunjenju istog uz primjenu propisa Republike Hrvatske, a vodeći računa o cilju prodaje nekretnine izgradnja gospodarsko-uslužnih i gospodarsko-proizvodnih sadržaja treba biti suglasno određenjima Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja grada Drniša, te obavljanje djelatnosti u izgrađenom.

2.15. Ovi Opći i posebni uvjeti sadržavaju određenja u točkama 1.1. do 1.8. (opći uvjeti) i točkama 2.1. do 2.15. (posebni uvjeti) i ovjereni su potpisom od strane Gradonačelnika, a bilo koji drugi ili ne ovjereni Opći i posebni uvjeti ili njihovi prijepisi nemaju nikakve važnosti. Jednako tako, ostala dokumentacija natječaja koja se predaje natjecateljima je ovjerena potpisom od strane Gradonačelnika, osim katastarskih planova, prerisa i grafičkih prikaza, a bilo koja druga ili ne ovjerena natječajna dokumentacija ili njihovi prijepisi nemaju nikakve važnosti.

GRADONAČELNIK

mr.sc. Josip Begonja