REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
**G R A D  S I N J**
GRADONAČELNIK

KLASA: 944-01/14-01/6
URBROJ: 2175/01-03-14-1
Sinj, 26. veljače 2014. godine

Na temelju članka 48. st. 1. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01-vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11 i 144/12) članka 35. Statuta Grada Sinja (Službeni glasnik Grada Sinja broj 10/09 i 02/13) i članka 3. Odluke o uvjetima i postupku raspolaganja sa zemljištem na području Gospodarske zone Kukuzovac Sinj („Službeni glasnik Grada Sinja“ broj 08/11, 09/11 i 11/11), Zamjenica gradonačelnika Grada Sinja, dana 26. veljače 2014. godine, donijela je

# OPĆE I POSEBNE UVJETE

**za prodaju/davanje prava građenja na zemljištu u Gospodarskoj zoni Kukuzovac Sinj**

## 1. Opći uvjeti

**1.1.** Ovi Opći i posebni uvjeti su bitni uvjeti natječaja za prodaju određenog i u grafičkom prikazu definiranog građevinskog zemljišta na području Gospodarske zone Kukuzovac, a radi izgradnje objekata gospodarske namjene proizvodnih, poslovnih i uslužnih sadržaja, te su istovremeno bitni uvjeti kupoprodajnog ugovora ili ugovora o pravu građenja, koji se po provođenju postupka natječaja sklapa sa odabranim natjecateljem.

Sudjelovanje u natječaju i podnošenje ponude istovremeno je i suglasnost svakog natjecatelja sa svim uvjetima natječaja, Uputama ponuditeljima i ovim Općim i posebnim uvjetima i posljedicama koje iz istih proizlaze.

Ovi Opći i posebni uvjeti odnose se isključivo na natječaj raspisan temeljem Zaključka gradonačelnika Grada Sinja Klasa: 944-01/14-01/4, URBROJ: 2175/01-03-14-1 od 25. veljače 2014. godine.

**1.2.** U svemu vezano uz natječaj i ugovor koji se ima sklopiti, te u vezi ispunjenja ugovora, kao i sva druga pitanja u odnosu natjecatelja, odnosno kupca, primjenjuju se isključivo uvjeti natječaja, Upute ponuditeljima i Opći i posebni uvjeti uz isključivu primjenu propisa i pravila utvrđena pravom i pravnim poretkom Republike Hrvatske.

Sve odredbe natječajne dokumentacije definirane su pozitivnim propisima RH, a naročito Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonom o zemljišnim knjigama, Zakonom o obveznim odnosima, Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, kao i podzakonskim aktima i pravnim pravilima vezanim uz te propise.

Uz navedene propise osnovna pitanja regulirana su Odlukom o Urbanističkom planu uređenja Gospodarske zone Kukuzovac, Odlukom o uvjetima i postupku raspolaganja zemljištem na području Gospodarske zone Kukuzovac, Odlukom o izmjeni i dopuni Odluke o komunalnom doprinosu, Odlukom o izmjeni i dopuni Odluke o komunalnoj naknadi, kao aktima koje je usvojilo Gradsko vijeće Grada Sinja..

Sva pitanja procedure u okviru natječaja regulirana su Odlukom o uvjetima i postupku raspolaganja zemljištem na području Gospodarske zone Kukuzovac i odlukama Gradskog vijeća.

**1.3.** Za eventualne sporove koji bi mogli proizići iz natječaja i zaključenog ugovora o prodaji/osnivanju prava građenja, isključivo je nadležan sud koji je mjesno nadležan za Grad Sinj. Isključuje se nadležnost svakog drugog suda ili arbitraže.

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

**1.5.** Natječajem i prodajom/osnivanjem prava građenja ostvaruje se cilj prodaje građevinskog zemljišta radi izgradnje objekata gospodarske namjene proizvodnih, poslovnih i uslužnih sadržaja, suglasno određenjima Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Kukuzovac, te stavljanje u funkciju objekta i zapošljavanje radnika u skladu obavljanja zakonom dozvoljene djelatnosti u izgrađenom objektu.

**1.6.** Na natječaju mogu učestvovati domaće i strane pravne i fizičke osobe registrirane za obavljanje djelatnosti koja dovodi do ostvarenja cilja raspolaganja zemljištem - prodaje radi izgradnje objekata na području Gospodarske zone Kukuzovac, a u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom, ako ispunjavaju uvjete utvrđene natječajnom dokumentacijom.

Za slučaj da je natjecatelj strana pravna ili fizička osoba, natjecatelj je dužan za slučaj odabira, najkasnije u roku od trideset dana od dana izvješća o odabiru, u Republici Hrvatskoj osnovati i registrirati trgovačko društvo u vlasništvu natjecatelja sa sjedištem u Sinju, koje će zaključiti kupoprodajni ugovor ili u čiju će se korist osnovati pravo građenja na građevinskoj parceli, a natjecatelj će u tom ugovoru nastupiti kao solidarni dužnik za ispunjenje svih preuzetih obveza.

Za slučaj zajedničke ponude više osoba, uz ponudu treba dostaviti izjavu o nositelju ponude i pojedinačnoj i solidarnoj odgovornosti svakog člana iz zajedničke ponude, a svi zajednički natjecatelji moraju dokazati svoju sposobnost natjecatelja.

Istovremeno s ponudom na natječaj, zajednički 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 natjecatelja u zajedničku ponudu mora sadržavati određenje i obvezu sudionika za slučaj izbora osnovati i registrirati trgovačko društvo u vlasništvu natjecatelja sa sjedištem u Sinju, koje će zaključiti ugovor o kupoprodaji nekretnine, a natjecatelj će u tom ugovoru nastupiti kao solidarni dužnik za ispunjenje svih preuzetih obveza.

**1.7.** Grad Sinj, kao prodavatelj/osnivatelj prava građenja, zaključuje kupoprodajni ugovor sa odabranim natjecateljem (odnosno sa pravnom osobom koju je osnovao strani natjecatelj ili zajednički ponuditelji), kao kupcem/ovlaštenikom prava građenja, parcelacijskim elaboratom definirane novonastale građevinske parcele u obuhvatu Gospodarske zone Kukuzovac, upisane u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada Sinja, za koji se taj natjecatelj natjecao, sve u roku 15 dana od dana pravomoćnosti lokacijske dozvole ili rješenja za građenje i provedene parcelacije, a najkasnije u roku od 6 mjeseci od donošenja zaključka o odabiru najpovoljnije ponude ponuditelja.

Dok se ne izvrši parcelacija zemljišta po ishođenoj lokacijskoj dozvoli / rješenju za građenje i provedba iste u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu, u roku od 15 dana od primitka akta kojim je prihvaćena ponuda ponuditelja, s istim se sklapa predugovor kojim će se regulirati međusobna prava i obveze između ugovornih strana i obveza zaključivanja glavnog kupoprodajnog ugovora.

Predugovorom će se utvrditi da je odabrani ponuditelj dužan uplatiti iznos od 50 % kupoprodajne cijene, u koji iznos se uračunava iznos jamčevine uplaćene za učešće u natječaju.

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

**1.8.** Ugovor se sklapa u skladu sa općim propisima i običajima, na način, sa uvjetima, određenjima i u rokovima kako je to određeno u Odluci o uvjetima i postupku raspolaganja zemljištem na području Gospodarske zone Kukuzovac, odlukama Gradskog vijeća u vezi natječaja, Uputama ponuditeljima i ovim Općim i posebnim uvjetima.

Ugovor ne može biti suprotan ili mijenjati natječajnu dokumentaciju, prihvaćenu ponudu, odredbe Odluke o uvjetima i postupku raspolaganja zemljištem na području Gospodarske zone Kukuzovac, odluke Gradskog vijeća u vezi natječaja, Upute ponuditeljima i ove Opće i posebne uvjete.

Ugovor sadrži ovršne klauzule za provođenje obveza u skladu sa uvjetima i rokovima, te se solemnizira.

## 2. Posebni uvjeti

**2.1.** Predmet ugovora je određena nekretnina - posebna i samostalna zemljišna čestica, što je određeni dio građevinskog zemljišta - prostor buduće građevinske parcele i samostalne zemljišne čestice - za koji se taj natjecatelj natjecao, a koji nakon što je pribavljena lokacijska dozvola dobio posebni katastarski broj.

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

Cijena je izražena u kunama, a Ugovorenu cijenu je kupac dužan platiti jednokratno ili najviše u 6 mjesečnih obroka.

Kupac gubi pravo na obročnu uplatu ukoliko na dan dospijeća ne plati bilo koja dva uzastopna obroka. U tom smislu isti je dužan nepodmireni iznos podmiriti jednokratno u cijelosti i to u roku od 8 dana od primitka

obavijesti Prodavatelja, a ukoliko to ne učini Prodavatelj je ovlašten naplatiti se u postupku neposredne prisilne ovrhe.

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

**2.3.** Predaja u posjed vrši se istovremeno sa sklapanjem kupoprodajnog/pravo građenja ugovora.

**2.4.** Kupac snosi obveze plaćanja poreza na promet nekretnina, troškove parcelacije izradu prijavnog lista i provedbu kroz katastar, uknjižbu u zemljišnik, troškove prenamjene zemljišta, kao i sve eventualne s tim u vezi troškove.

**2.5.** Prodavatelj se obvezuje:

a) najkasnije u roku od šest mjeseci od dana ishođenja akta kojim mu se dozvoljava gradnja, za prostor i potrebe gradilišta osigurati vodu i električnu energiju, kako bi kupac ostvario priključke o svom trošku;

**2.6.** Grad Sinj oslobađa kupce plaćanja dijela komunalnog doprinosa i komunalne naknade sukladno Odluci o izmjeni i dopuni Odluke o komunalnom doprinosu i Odluci o izmjeni i dopuni Odluke o komunalnoj naknadi.

**2.7.** Kupac zemljišta ili ovlaštenik prava građenja dužan je u roku od dvanaest (12) mjeseci od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora pribaviti potvrdu glavnog projekta ili drugi odgovarajući akt za gradnju sukladno ishođenoj lokacijskoj dozvoli, te započeti s gradnjom.

Kupac ili ovlaštenik prava građenja je dužan u roku od dvadesetčetiri (24) mjeseca od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora pribaviti urednu uporabnu dozvolu za izgrađeni objekt sukladno projektnoj dokumentaciji i odgovarajućem aktu za gradnju, započeti s obavljanjem djelatnosti, te primiti na rad i u izgrađenom objektu zaposliti radnike u broju kako je to određeno u investicijskom programu.

Kupac ili ovlaštenik prava građenja koji prema investicijskom programu i idejnom projektu gradi složeni objekt i započinje obavljanje djelatnosti u fazama dužan je u roku tridesetšest (36) mjeseci od dana sklapanja ugovora, sukladno fazama utvrđenim u lokacijskoj dozvoli i rokovima za sve izgrađeno sukladno idejnom projektu i ishođenim aktima za gradnju objekta/objekata po fazama, pribaviti urednu uporabnu dozvolu, započeti s obavljanjem djelatnosti, te primiti na rad i u izgrađenom objektu zaposliti radnike u broju kako je to određeno u investicijskom programu.

Svi rokovi za ispunjenje uvjeta su fiksni.

Sve obveze - uvjeti - sa rokovima sastavni su i bitni uvjet kupoprodajnog ugovora.

Kupoprodajnim ugovorom određuju se rokovi u kojima kupac ima obvezu dostaviti prodavatelju dokaz o ispunjenju obveza - uvjeta u roku.

Kupac koji u roku utvrđenim stavkom 2. i 3. točke 2.7. ovih Općih i posebnih uvjeta ne pribavi urednu uporabnu dozvolu za izgrađeni objekt sukladno projektnoj dokumentaciji i odgovarajućem aktu za gradnju, ne započne s obavljanjem djelatnosti, te ne primi na rad i u izgrađenom objektu zaposli radnike u broju kako je to određeno u investicijskom programu, dužan je Gradu Sinju platiti ugovornu kaznu u visini trostrukog iznosa kupoprodajne cijene zemljišta.

Ovlaštenik prava građenja koji u roku utvrđenim stavkom 2. i 3. točke 2.7. ovih Općih i posebnih uvjeta ne pribavi urednu uporabnu dozvolu za izgrađeni objekt sukladno projektnoj dokumentaciji i odgovarajućem aktu za gradnju, ne započne s obavljanjem djelatnosti, te ne primi na rad i u izgrađenom objektu zaposli radnike u broju kako je to određeno u investicijskom programu, dužan je Gradu Sinju platiti ugovornu kaznu u visini dvostrukog iznosa kupoprodajne cijene zemljišta.

Ugovornu kaznu o plaćanju trostruke, odnosno dvostruke kupoprodajne cijene iz prethodnih stavaka, Kupac ili Ovlaštenik prava građenja su u obvezi platiti Gradu Sinju najdulje u roku od 60 dana od isteka ugovornog roka za izgradnju, stavljanje objekta u funkciju i zapošljavanje.

Po ispunjenju ugovornih uvjeta ili plaćanjem ugovorne kazne u cijelosti Kupcu će se omogućiti slobodno raspolaganje zemljištem.

Kupac ili Ovlaštenik prava građenja koji u roku od dvanaest mjeseci od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora pribavi urednu uporabnu dozvolu za izgrađeni objekt sukladno projektnoj dokumentaciji i odgovarajućem aktu za gradnju, započne s obavljanjem djelatnosti, te primi na rad i u izgrađenom objektu zaposli radnike u broju kako je to određeno u investicijskom programu, kao i Kupac ili Ovlaštenik prava građenja koji u roku od dvadeset četiri mjeseca od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora pribavi urednu uporabnu dozvolu za sve faze složenog objekta prema investicijskom programu, idejnom projektu i aktu za gradnju, započne s obavljanjem djelatnosti te primi na rad i u izgrađenom objektu zaposli radnike u broju kako je to određeno u investicijskom programu, imaju pravo na umanjenje kupoprodajne cijene zemljišta u visini od 10%.

Kupac ili Ovlaštenik prava građenja koji dislocira svoj objekt i djelatnost s područja Grada Sinja na Gospodarsku zonu Kukuzovac-Sinj i za isti pribavi uporabnu dozvolu u rokovima iz kupoprodajnog ugovora, ima pravo na umanjenje kupoprodajne cijene zemljišta u visini od 10 %.

Iznimno od odredbi iz stavka 6. i 7. ove točke Gradsko vijeće Grada Sinja može izuzetno na obrazloženi zahtjev Kupca ili Ovlaštenika prava građenja, produžiti rok za pribavljanje uporabne dozvole za izgrađeni objekt sukladno projektnoj dokumentaciji i odgovarajućem aktu za gradnju te započinjanje s obavljanjem djelatnosti i zapošljavanje, ali najviše za razdoblje od 6 mjeseci. Predmetni zahtjev za produženje roka Kupac ili Ovlaštenik prava građenja je dužan podnijeti najmanje 45 dana prije isteka roka.

**2.8.** Kupac nije ovlašten kupljenu nekretninu ili njen dio otuđiti bilo kojim pravnim poslom za vrijeme od dvije,odnosno kada se radi o složenom objektu tri godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora, što je bitni uvjet ugovora.

Iznimno od stavka 1. ove točke, Kupcu koji ispuni ugovorne uvjete, danom ispunjenja istih omogućiti će se slobodno raspolaganje nekretninom.

**2.9.** Kupac je temeljem kupoprodajnog ugovora ovlašten zatražiti i postići uknjižbu prava vlasništva/prava građenja predmetne nekretnine na svoje ime, uz istovremeni izbris prava vlasništva sa imena Grada Sinja. Istovremeno sa upisom prava vlasništva/prava građenja na ime kupca u zemljišnu knjigu upisuje se i zabrana otuđenja kupljene nekretnine.

**2.10.** Sva ograničenja prava vlasništva prestaju istekom roka od dvije, odnosno tri godine (složeni objekt) od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora, odnosno danom ispunjenja ugovornih uvjeta.

**2.11.** U svemu ostalom što nije određeno ovim Općim i posebnim uvjetima u kupoprodajnom ugovoru ima se regulirati sukladno uvjetima natječaja, Uputama ponuditeljima, te Odlukom o Urbanističkom planu uređenja Gospodarske zone Kukuzovac, Odlukom o uvjetima i postupku raspolaganja zemljištem na području Gospodarske zone Kukuzovac, Odlukom o izmjeni i dopuni Odluke o komunalnom doprinosu, Odlukom o izmjeni i dopuni Odluke o komunalnoj naknadi u kupoprodajnom/pravo građenja ugovoru i ispunjenju istog imaju se primijeniti propisi Republike Hrvatske

**2.12.** U svemu ostalom što nije određeno u dokumentima, uvjetima i pravilima kako je to određeno u točke 2.12. u kupoprodajnom ugovoru i ispunjenju istog imaju se primijeniti propisi Republike Hrvatske, a sve vodeći računa o cilju prodaje nekretnine - izgradnja objekata gospodarske namjene proizvodnih, poslovnih i uslužnih sadržaja, u skladu sa provedbenim odredbama Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Kukuzovac, te obavljanje djelatnosti u izgrađenom.

**2.13.** Ovi Opći i posebni uvjeti sadržavaju određenja u točkama 1.1. do 1.8. općih uvjeta i točkama 2.1. do 2.13. posebnih uvjeta i ovjereni su od strane Grada Sinja, a bilo koje drugi ili neovjereni Opći i posebni uvjeti ili njihovi prijepisi nemaju nikakve važnosti. Jednako tako ostala dokumentacija natječaja koja se predaje natjecateljima je ovjerena od strane Grada Sinja, osim katastarskih planova, prerisa i grafičkih prikaza, koje ovjerava Područni ured za katastar, a bilo koja druga ili neovjerena natječajna dokumentacija ili njihovi prijepisi nemaju nikakve važnosti.

Zamjenica gradonačelnika
Kristina Križanac, struč.spec.oec.