



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA**  
OPĆINA KUMROVEC  
OPĆINSKO VIJEĆE

Na temelju članka 31. Statuta općine Kumrovec, ("Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" br.15/2009.), i članka 35.st. 2. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01 i 38/09), Općinsko vijeće Općine Kumrovec na 7. sjednici održanoj dana 18.02.2010. godine donosi

**ODLUKU**  
**O RASPISIVANJU JAVNOG NATJEČAJA**  
**za prodaju građevinskog zemljišta ili**  
**osnivanja prava građenja sa mogućnošću kupoprodaje**  
**u Gospodarsko pograničnoj zoni u Razvoru**  
**u vlasništvu Općine Kumrovec**

**Članak 1.**

**PREDMET NATJEČAJA:** Prodaja građevinskog zemljišta u Gospodarsko pograničnoj zoni u Razvoru u vlasništvu Općine Kumrovec.

**PARCELE KOJE SU PREDMET PRODAJE;**

**dijelovi čestice 1388/45 upisane u k.o. Razvor**

<b>privremena oznaka</b>	<b>površina</b>
<b>Z 1</b>	<b>- 2545 m<sup>2</sup></b>
<b>Z 2</b>	<b>- 3826 m<sup>2</sup></b>
<b>Z 3</b>	<b>- 5222 m<sup>2</sup></b>
<b>Z 4</b>	<b>- 5307 m<sup>2</sup></b>

**čestica 1388/41 upisana u k.o. Razvor**

<b>privremena oznaka</b>	<b>površina</b>
<b>Z 5</b>	<b>- 8527 m<sup>2</sup></b>

Sukladno potrebama ponuditelja moguće je izvršiti parcelaciju svih katastarskih čestica i njihovih dijelova, a cijepana površina ne može biti manja od 1000 m<sup>2</sup>. Parcelacija se vrši o trošku kupca. U slučaju parcelacije biti će sklopljen predugovor sa ponuditeljem kojim će se odrediti uplata 50% cijene, a preostali dio se uplaćuje nakon ishoda Rješenja o uvjetima građenja i sklapanja glavnog ugovora.

Parcele su namijenjene za poduzetničke djelatnosti slijedećih ekološki prikladnih namjena: uredski prostori, poduzetničko-poslovni centri, poslovne građevine sa servisno-zanatsko-obrtničkim sadržajima baziranim na razvijenim tehnologijama, trgovački centri, izložbeno prodajni saloni, uslužni sadržaji (financijske institucije), ugostiteljsko-turističke građevine s pratećim sadržajima, manji poslovni hotel i restoran,..

U slučaju sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja, stjecatelj prava građenja se obvezuje plaćati Općini Kumrovec naknadu u visini od 2,00 kn/m<sup>2</sup>. Naknada se plaća mjesečno na žiro-račun općine Kumrovec, i to do 15. dana u mjesecu za protekli mjesec na temelju ispostavljenog računa.

Pravo građenja osniva se u trajanju do 2 godine, te isto prestaje izgradnjom poslovne građevine na kupljenoj parceli.

Stjecatelj prava građenja koji želi sklopiti kupoprodajni ugovor i prije isteka roka od 2 godine, može sklopiti kupoprodajni ugovor najranije nakon pribavljanja Rješenja o uvjetima građenja i početka građevinskih radova. U slučaju da stjecatelj prava građenja koji u roku od 12 mjeseci po potpisu ovog Ugovora izgradi poslovni objekt, ishodi uporabnu dozvolu i započne sa radom ima prava na popust od (30 %) od ugovorene cijene.

## Članak 2.

### CIJENA I OPREMLJENOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA:

Početna cijena:

- **40 kn/ m<sup>2</sup>** za proizvodne djelatnosti i djelatnosti vezane za preradu poljoprivrednih proizvoda, te za preseljenje postojećih djelatnosti vezane uz visoke tehnologije iz općinskih naselja u zonu

- **60 kn/ m<sup>2</sup>** za uslužne i trgovačke djelatnosti.

Općinsko vijeće ostavlja mogućnost dogovora oko cijene za svaku pojedinačnu ponudu za koju ocijeni da je od posebnog interesa za Općinu Kumrovec.

Sve parcele su opremljene infrastrukturom: vodovodna mreža, električna mreža, mreža fekalne i oborinske odvodnje i djelomično asfaltirana cesta.

Preostale radove razvoda plinske i TK mreže, izgradnju nogostupa i javne rasvjete uz okolišno uređenje provodi Općina Kumrovec.

## Članak 3.

### JAMČEVINA:

Natjecatelji su dužni uplatiti jamčevinu u visini od 10 % početne cijene parcele za koju se natjecatelj natječe, na žiro račun Općine Kumrovec - 2360000-1855300009, s pozivom na broj: **26 7706- OIB**

## Članak 4.

### TRAJANJE NATJEČAJA:

Javni natječaj se objavljuje na neodređeno vrijeme – otvoren je do prodaje svih parcela nakon objave u **«Zagorskom listu»**.

## Članak 5.

### OTVARANJE PONUDA:

Otvaranje prispjelih ponuda je javno, svakog ponedjeljka u 12,00 u prostorijama prodavatelja, a Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donijeti će Općinsko vijeće najkasnije u roku od 20 dana od dana otvaranja ponuda.

Otvaranju ponuda može pristupiti zakonski zastupnik ili punomoćnik natjecatelja uz predočenje ovlaštenja/punomoći. Osobe koje pristupe javnom otvaranju ponuda moraju imati dokaz o uplaćenju jamčevini.

## Članak 6.

### NATJECATELJI:

Natjecatelji mogu biti domaća i strana trgovačka društva i obrti ako ispunjavaju Zakonom predviđene uvjete za stjecanje prava vlasništva.

## Članak 7.

### SADRŽAJ PONUDE:

Natjecatelji su dužni u ponudi naznačiti naziv trgovačkog društva ili obrta i adresu, broj telefona i osnovne podatke tražene u natječajnoj dokumentaciji i uz to:

#### 1. Za trgovačko društvo:

- ✓ Dokaz registracije tvrtke (od Trgovačkog suda)
- ✓ Financijska izvješća (završni račun, račun dobiti i gubitka, izjava tijeka kapitala) za zadnje tri godine
- ✓ SOL-1 i SOL-2 (ne starije od jednog mjeseca)
- ✓ Podaci o zapošljavanju (ID obrazac iz porezne uprave)
- ✓ Potvrda Porezne uprave o plaćenim svim porezima i doprinosima

- ✓ Podatke o odgovornoj osobi ponuditelja
- ✓ Poslovni plan ili Investicijsku studiju (koja će sadržavati sve podatke potrebne za vrednovanje zahtjeva)
- ✓ Idejni projekt podoban za podnošenje zahtjeva za izdavanje lokacijske dozvole
- ✓ Određenje konkretnog dijela građevinskog zemljišta – prostora buduće građevinske parcele i samostalne zemljišne čestice – za koju se natječe
- ✓ Plan izgradnje (s rokom izgradnje i početka obavljanja djelatnosti)
- ✓ Iznos ponuđene mjesečne naknade za pravo građenja iskazan u kn,
- ✓ Iznos ponuđene kupoprodajne cijene u kn,
- ✓ Izjavu o primljenim državnim potporama
- ✓ Dokaz o plaćenju jamčevini

## 2. Za obrte:

- ✓ Dokaz registracije obrta (od središnjeg registra za obrte)
- ✓ Financijska izvješća (DOH formulari za zadnje dvije godine)
- ✓ BON-2 (ne stariji od mjesec dana)
- ✓ Popis imovine
- ✓ Popis zajmova uzetih od banaka ili štedionica
- ✓ Podaci o zapošljavanju (ID obrazac Porezne uprave)
- ✓ Potvrda Porezne uprave o plaćenim svim porezima i doprinosima
- ✓ Poslovni plan ili Investicijsku studiju (koja će sadržavati sve podatke potrebne za vrednovanje zahtjeva)
- ✓ Idejni projekt podoban za podnošenje zahtjeva za izdavanje lokacijske dozvole
- ✓ Određenje konkretnog dijela građevinskog zemljišta – prostora buduće građevinske parcele i samostalne zemljišne čestice – za koju se natječe
- ✓ Plan izgradnje (s rokom izgradnje i početka obavljanja djelatnosti)
- ✓ Iznos ponuđene mjesečne naknade za pravo građenja iskazan u kn i
- ✓ Iznos ponuđene kupoprodajne cijene u kn,
- ✓ Dokaz o plaćenju jamčevini

## Članak 8.

### POGODNOSTI PRODAVATELJA:

Tijekom rada u zoni, budući korisnici će imati sljedeće fiksne mjesečne naknade prema Općini, kako slijedi:

#### *KOMUNALNI DOPRINOS*

- proizvodne djelatnosti, djelatnosti vezane za preradu poljoprivrednih proizvoda, te za preseljenje postojećih djelatnosti izvan općinskih naselja (proizvodne, uslužne i trgovačke) su oslobođene plaćanja komunalnog doprinosa u cijelosti,
- uslužne i trgovačke djelatnosti oslobađaju se 50 % plaćanja komunalnog doprinosa,

#### *KOMUNALNA NAKNADA*

- proizvodne djelatnosti su u prvoj godini poslovanja u cijelosti oslobođene plaćanja komunalne naknade, a uslužne djelatnosti i djelatnosti vezane za poljoprivrednu proizvodnju (proizvodne, uslužne i trgovačke) su oslobođene plaćanja u prvoj godini 50 % plaćanja komunalne naknade.

Od druge godine pa nadalje, sve tvrtke proizvodnih djelatnosti plaćaju u cijelosti komunalnu naknadu tj., iznos od 4,87 kn/m<sup>2</sup>, a tvrtke uslužnih djelatnosti i ostale navedene djelatnosti plaćaju komunalnu naknadu u iznosu od 5,62 kn/m<sup>2</sup>.

## Članak 9.

### OBVEZE KUPCA:

Natjecatelju koji je odabran, 10% iznosa od ukupne vrijednosti parcele (jamčevina), predstavlja nepovratni polog za osiguranje parcele. Uplaćeni iznos uračunava se u kupoprodajnu cijenu. Jamčevina se vraća natjecateljima koji nisu uspjeli u natječaju. Kada je parcela prodana - ona postaje privatno vlasništvo odabranog kandidata nakon potpisivanja ugovora. Sa danom sklapanja ugovora odabrani kandidat je dužan uplatiti cijenu predmetne parcele za koju se natjecao, te predložiti uplatnicu kao dokaz. Odabrani kandidati moraju započeti s obavljanjem djelatnosti u poslovnoj zoni prema Poslovnom planu u periodu od 2 godine od

potpisivanja ugovora, a započeti sa izgradnjom objekta najkasnije u roku od jedne godine od dana sklapanja ugovora.

#### **Članak 10.**

##### **KRITERIJI IZBORA PONUDA:**

Najprihvatljivijom ponudom za pojedine parcele smatra se ponuda koja zadovoljava sve kriterije ovoga natječaja. U slučaju da postoji više kandidata koji zadovoljavaju kriterije natječaja, prednost se daje najvišoj ponuđenoj cijeni zemljišta po m<sup>2</sup> pojedine parcele.

#### **Članak 11.**

##### **SKLAPANJE UGOVORA I PLAĆANJE:**

Nakon što Općinsko vijeće analizira i odabere najprihvatljiviju ponudu, odabrani kandidati su obvezni potpisati ugovor s Općinom. Za parcele vrijedi petogodišnja zabrana preprodaje, a u slučaju neispunjenja ili kršenja ugovora, plaćaju iznose koji su definirani ugovorom. Ukoliko vlasnik zemljišta želi prodati predmetno zemljište nakon isteka roka zabrane prodaje istoga, pravo prvokupa ima Općina Kumrovec. U slučaju nepoštivanja navedenog roka ili promjene djelatnosti koja nije u skladu sa natječajem, Općina ima pravo jednostrano raskinuti ugovor. Ako natjecatelj ili njegov punomoćnik nije pristupio odabiru smatra se da je odustao od natječaja i nema pravo na povrat jamčevine. Natjecatelj je obavezan potpisati kupoprodajni ugovor sa Općinom u roku od 15 dana od izbora najprihvatljivije ponude, u protivnom će se smatrati da je odustao od natječaja. Ugovorom će se urediti terećenje nekretnine u korist prodavatelja. U slučaju odustajanja najpovoljnijeg kupca, najprihvatljivijom se smatra prva slijedeća najprihvatljivija ponuda. Općinsko vijeće može bez obrazloženja poništiti natječaj, odnosno ne prihvatiti niti jednu ponudu i pri tome ne odgovara za eventualnu štetu.

#### **Članak 12.**

##### **NADZOR I OCJENA POSLOVANJA:**

U Gospodarsko pograničnoj zoni se prate aktivnosti svih odabranih kandidata kako bi se osiguralo da su sve ugovorene obveze ispunjene. Jednom godišnje, Općinski načelnik će provjeriti poslovanje svakog poduzetnika u poslovnoj zoni, s ciljem ocjenjivanja njihovog napretka.

#### **Članak 13.**

##### **OSTALI UVJETI:**

Natjecatelji su dužni plaćanjem naknade od 500,00 kn otkupiti natječajnu dokumentaciju.

Neprihvatljiva je ponuda natjecatelja koji nije preuzeo natječajnu dokumentaciju.

Pismene ponude se podnose do svakog ponedjeljka do 12,00 sati nakon objave natječaja u Zagorskom listu.

Ponude se predaju osobno ili poštom u zapečaćenom omotu s naznakom – **«OTVORENI NATJEČAJ za prodaju građevinskog zemljišta u Gospodarsko pograničnoj zoni u Razvoru, Općina Kumrovec - NE OTVARATI»**

na adresu: Općina Kumrovec, Ulica Josipa Broza 12, 49 295 Kumrovec.

Na omotu treba naznačiti i redni broj i površinu parcele za koju se natječe, ime i broj telefona osobe za kontakt. Dopušteno je natjecati se za susjedne parcele u posebnoj ponudi za svaku parcelu.

Ponuditelj koji se natjecao sa ponudama za susjedne parcele i čija je jedna ponuda izabrana kao najpovoljnija, dužan je izjasniti se (u roku od osam dana od poziva Načelnika) o prihvaćanju ili neprihvaćanju kupovine samo jedne parcele. U slučaju njegovog neprihvaćanja izabrat će se sljedeća najpovoljnija ponuda za tu parcelu.

Nepotpune ili nepravodobne ponude neće se razmatrati. Ponuditelji su uz svoju pismenu ponudu dužni dostaviti i dokaz o uplati iznosa jamčevine.

Sve informacije o ovom natječaju mogu se dobiti radnim danom od 8-14 sati, na telefon 049 553 728, ili na adresi Općina Kumrovec, Ulica Josipa Broza 12, Kumrovec.

Klasa: 021-05/10-02/6

Ur.broj: 2135-05-10-04-01

Kumrovec, 18.02.2010.

Predsjednica Općinskog vijeća:  
Anica Hlaban