



REPUBLIKA HRVATSKA  
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA KNEŽEVI VINOGRADI  
31309 Kneževi Vinogradi, Hrvatske Republike 3.  
Tel. 031/730-938; fax. 031/732-106  
e.mail: [opcina@knezevi-vinogradi.hr](mailto:opcina@knezevi-vinogradi.hr)  
[www.knezevi-vinogradi.hr](http://www.knezevi-vinogradi.hr)

## **PONUDBENA DOKUMENTACIJA**

**za prodaju građevinskog zemljišta  
u Poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni Kneževi Vinogradi –  
PPRZ Kn.Vinogradi**

## **SADRŽAJ:**

- 1. TEKST OTVORENOG POZIVA**
- 2. SKICA POSLOVNO-PODUZETNIČKE I REKREATIVNE ZONE S PRIKAZOM ČESTICA ZA PRODAJU**
- 3. UPUTE PONUDITELJIMA ZA IZRADU PONUDE**
- 4. OPĆI I POSEBNI UVJETI OTVORENOG POZIVA**
- 5. PRIJEDLOG UGOVORA**
- 6. IZJAVA O SUGLASNOSTI OPĆINE KNEŽEVI VINOGRADI ZA ISHOĐENJE LOKACIJSKE DOZVOLE ILI RJEŠENJA O UVJETIMA GRAĐENJA**
- 7. OBRAZAC PONUDE (PONUDBENI LIST)**

## 1. TEKST OTVORENOG POZIVA

Temeljem odredbe članka 35. stavak 2. i odredbe članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01 i 146/08.), članka 33. Statuta Općine Kneževi Vinogradi (Službeni glasnik 2/09) Programa poticaja i olakšica razvoja gospodarstva u poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni Kneževi Vinogradi i članka 37 Odluke o raspisivanju otvorenog poziva za prodaju građevinskog zemljišta u Poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni Kneževi Vinogradi, Općinski načelnik raspisuje

### **OTVORENI POZIV za prodaju građevinskog zemljišta u Poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni Kneževi Vinogradi – PPRZ Kn.Vinogradi**

#### Članak 1.

Predmet otvorenog poziva je prodaja određenog i u grafičkom prikazu Idejnog uređenja Poslovno-poduzetničke i rekreativne zone Kneževi Vinogradi - PPRZ iskazanog građevinskog zemljišta na području Poslovno-poduzetničke i rekreativne zone Kneževi Vinogradi - PPRZ, a radi izgradnje proizvodnih, poslovnih, ugostiteljsko-trgovačkih i rekreativnih kapaciteta suglasno određenjima Prostornog plana uređenja Općine Kneževi Vinogradi i Urbanističkom planu uređenja rekreativnog centra Kneževi Vinogradi.

- POPIS ČESTICA NALAZI SE OBJAVLJEN NA OGLASNOJ PLOČI OPĆINE, WEB STRANICI ([www.knezevi-vinogradi.hr](http://www.knezevi-vinogradi.hr)) I NATJEČAJNOJ DOKUMENTACIJI

Sukladno potrebama ponuditelja može se izvršiti spajanje prijedloga parcela.

Smještaj i prikaz prostora budućih građevinskih parcela – samostalnih zemljišnih čestica prikazan je u Idejnom rješenju uređenja PPRZ; koji je na uvidu natjecateljima u Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Kneževi Vinogradi svakim radnim danom od 7,00 do 15,00 sati.

Čestice se u poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni kupuju po sistemu „videno-kupljeno“.

Do čestica će u roku od dvije godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora biti izgrađena cesta i voda, te osigurana snaga el.energije sukladno rasporedu snage iz Prethodne elektroenergetske suglasnosti, koja je za investitora besplatna. Razliku snage el.energije koja je investitoru potrebna od one koja mu je raspoređena sukladno Prethodno elektro-energetskoj suglasnosti, dužan je financirati investitor.

#### Članak 2.

Natjecati se mogu pod jednakim uvjetima pravne i fizičke osobe registrirane za obavljanje djelatnosti koja dovodi do ostvarenja cilja raspolaganja zemljištem – povećanje gospodarske aktivnosti i zaposlenosti koje se želi ostvariti prodajom zemljišta i izgradnjom objekata kako bi se povećao fizički obujam proizvodnje i zaposlenost - koje ispunjavaju uvjete i kriterije utvrđene natječajnom dokumentacijom.

Gospodarski subjekti koji se sukladno Odluci Vlade RH o objavljivanju Pravila o državnim potporama za sanaciju i restrukturiranje smatraju poduzetnicima u teškoćama, ne mogu biti korisnici olakšica koje su predmet ovog otvorenog poziva.

#### Članak 3.

Svaki ponuditelj dužan je uplatiti jamčevinu u iznosu od 5% cijene određenog dijela građevinskog zemljišta, prostora buduće građevinske čestice ili čestica koje su predmet otvorenog poziva, za koju ili koje daje ponudu, na žiro račun Općine Kneževi Vinogradi br. 2500009-1819500000 model 68, poziv na broj 7706-OIB, svrha uplate „jamčevina za otvoreni poziv za prodaju građevinskog zemljišta u PPRZ“.

U slučaju neuspjeha u natječaju jamčevina se vraća uplatitelju, a u slučaju odustajanja od kupovine nakon donesene Odluke, uplaćena jamčevina se zadržava. Jamčevina će se u slučaju odustanka od kupnje u bilo kojoj fazi natječajnog postupka od otvaranja ponuda i dalje smatrati odustatninom.

#### Članak 4.

Kriterij za odabir najpovoljnijeg ponuditelja je ponuda s prihvatljivim programom koji osigurava dugoročno stvaranje dodatne vrijednosti, temeljem ocjene planirane namjene zemljišta, planirane poslovne aktivnosti visine ulaganja i broja novozaposlenih radnika, nakon čega se od tako utvrđenih prihvatljivih ponuda odabire ponuda ponuditelja s najviše ponuđenom cijenom.

#### Članak 5.

Kupac ima pravo kupiti zemljište u poslovno –poduzetničkoj i rekreativnoj zoni uz subvenciju, pod uvjetima iz općih i posebnih uvjeta natječajne dokumentacije.

Općina Kneževi Vinogradi s odabranim ponuditeljem sklapa predugovor s pravom građenja. Kupac stječe pravo vlasništva na građevinskom zemljištu koje je predmet natječaja uknjižbom kupoprodajnog ugovora i pripadajuće tabularne izjave nakon što isplati kupoprodajnu cijenu i privede zemljište planiranoj namjeni, po potrebi odcijepi kupljenu česticu, a sve uz korištenje subvencija koje nudi Općina Kneževi Vinogradi.

Kada kupac ishodi dokumentaciju sukladno Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/09, 128/10), a za investiciju koristi financijska sredstva predpristupnih fondova s istim se sklapa ugovor o kupoprodaji s prijenosom vlasništva čestice pod uvjetima iz općih i posebnih uvjeta natječajne dokumentacije

Ulagači se obvezuju u poslovno-poduzetničku i rekreativnu zonu upošljavati djelatnike pod istim uvjetima prvenstveno s područja Općine Kneževi Vinogradi.

#### Članak 6.

Općina Kneževi Vinogradi nudi kupcima slijedeće pogodnosti za ulazak u Poslovno-poduzetničku i rekreativnu zonu Općine Kneževi Vinogradi:

1. subvencioniranje otkupne cijene po m<sup>2</sup> u 50 %-tnom iznosu,
2. kupovina zemljišta uz mogućnost plaćanja cijene na obroke (samo za površine veće od 5000 m<sup>2</sup> ako se investicija provodi kroz maks.dvije faze)
3. oslobađanje plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju objekata u poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni
4. oslobađanje plaćanja komunalne naknade
5. oslobađanje od plaćanja općinskih poreza- poreza na tvrtku
6. Oslobađanje od plaćanja naknade za priključenje na komunalnu infrastrukturu
7. Sufinanciranje kamata na kredite

#### Članak 7.

Natjecatelji su dužni u ponudi naznačiti naziv trgovačkog društva ili obrta i adresu, broj telefona, e-mail i osnovne podatke naznačene u natječajnoj dokumentaciji te:

##### **Za trgovačko društvo:**

- Dokaz registracije tvrtke (od Trgovačkog suda)
- Financijska izvješća (završni račun, račun dobiti i gubitka,) za zadnje dvije godine
- BON-1 i BON-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)
- 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)
- Izjavu o prihvaćanju natječajne dokumentacije
- Izjavu o da će se pod istim uvjetima prioritetno upošljavati djelatnici s područja Općine Kneževi Vinogradi
- Dokaz o plaćenju jamčevini
- Bjanko ovjerenu zadužnicu na iznos kupoprodajne cijene (ako se investicija predviđa fazno uz plaćanje na obroke)

Za postupke sukladno Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/09, 128/10)

- Izjavu da se projekt planira raditi sukladno Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/09, 128/10),
- Ostala dokumentacija iz koje je vidljiv razlog provedbe postupka sukladno Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/09, 128/10),
- Prethodne suglasnosti na idejni projekt, sukladno dostavljenoj informaciji Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Županije.
- Izjavu da se projekt planira financirati preko predpristupnog fonda,
- Bankarska garancija za investiciju

Za **obrte** su potrebni slijedeći dokumenti:

- 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)
- 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)
- Izjavu o prihvaćanju natječajne dokumentacije
- Izjavu o da će se pod istim uvjetima prioritetno upošljavati djelatnici s područja Općine Kneževi Vinogradi
- Dokaz o plaćenju jamčevini
- Bjanko ovjerenu zadužnicu na iznos kupoprodajne cijene (ako se investicija predviđa fazno uz plaćanje na obroke)

Za postupke sukladno Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/09, 128/10)

- Izjavu da se projekt planira raditi sukladno Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/09, 128/10),
- Ostala dokumentacija iz koje je vidljiv razlog provedbe postupka sukladno Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/09, 128/10),
- Prethodne suglasnosti na idejni projekt, sukladno dostavljenoj informaciji Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Županije.
- Izjavu da se projekt planira financirati preko predpristupnog fonda,
- Bankarska garancija za investiciju

Za slučaj zajedničke ponude više osoba takav natjecatelj je dužan u pozivu uz ponudu 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 sa ponudom na poziv 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.

#### Članak 8.

Podnošenje ponude ima značaj prihvaćanja svih uvjeta natječaja i ukupne natječajne dokumentacije, kao i svih posljedica koje iz toga proizlaze.

Rok valjanosti ne smije biti kraći od 90 od dana početka tijeka roka za podnošenje ponuda.

#### Članak 9.

Otvoreni poziv osim u dnevnom tisku se objavljuje, na oglasnim pločama Općine Kneževi Vinogradi, web stranici: [www.knezevi-vinogradi.hr](http://www.knezevi-vinogradi.hr).

Ovaj otvoreni poziv se objavljuje na neodređeno vrijeme do prodaje svih građevinskih čestica koje su navedene u članku 1. ovog Otvorenog poziva.

#### Članak 10.

Ponude s traženom dokumentacijom podnose se naručitelju na adresu OPĆINA KNEŽEVI VINOGRADI, Hrvatske Republike 3. 31309 Kneževi Vinogradi, u zatvorenoj omotnici s naznakom – «**OTVORENI POZIV za prodaju građevinskog zemljišta u PPRZ Kneževi Vinogradi - NE OTVARATI**» od objave ovog otvorenog poziva u Glasu Slavonije, oglasnim pločama Općine Kneževi Vinogradi i web stranici Općine Kneževi Vinogradi.

Otvaranje ponuda obavljat će se u Općini Kneževi Vinogradi dva puta mjesečno i to svakog 1. i 15. u mjesecu, ako se radi o radnom danu, ako 1. i 15. padaju u neradne dane općinske uprave, tada se ponuda otvara prvog sljedećeg radnog dana, s početkom u 12,00 sati.

#### Članak 11.

Natječajna dokumentacija se preuzima u JUO Općine Kneževi Vinogradi svakog radnog dana u vremenu od 8,00 do 14,00 sati, odgovorna osoba za davanje obavijesti je Željka Kolarić., telefon: 031/730-938, e-mail: [opcina@knezevi-vinogradi.hr](mailto:opcina@knezevi-vinogradi.hr).

#### Članak 12.

Općina Kneževi Vinogradi pridržava pravo poništiti otvoreni poziv, odbiti sve ponude, tražiti dodatna pojašnjenja odnosno dopunu valjane ponude sve to bez ikakvih obaveza ili odgovornosti za štetu prema ponuditeljima.

Postupak otvorenog poziva, pod uvjetima i postupku utvrđenim Odlukom provodi Povjerenstvo za otvaranje ponuda koju osniva posebnim Rješenjem Općinski načelnik.

#### Članak 13.

Općinski načelnik će na temelju zapisnika Povjerenstva utvrđivati prijedloge Odluka o prodaji čestica u poslovno- poduzetničkoj i rekreativnoj zoni i iste upućivati na donošenje Općinskom vijeću u roku od 10 dana od dana otvaranja ponude.

Općinsko vijeće je dužno razmotriti prijedloge Općinskog načelnika i u roku od 30 dana od dana podnošenja prijedloga donijeti Odluku o prodaji čestica u poslovno-poduzetničkoj zoni.

#### Članak 14.

Svi ostali uvjeti otvorenog poziva određeni su u Uputama ponuditeljima, Općim i posebnim uvjetima i natječajnoj dokumentaciji, a Prostorni plan uređenja Općine Kneževi Vinogradi i Urbanistički plan uređenja moguće je vidjeti na [www.knezevi-vinogradi](http://www.knezevi-vinogradi) ili prostorijama JUO Općine Kneževi Vinogradi.

Klasa: 302-01/11-01/4

Urbroj: 2100/06-01-03-11-03

OPĆINSKI NAČELNIK

mr.Deneš Šoja v.r.

### POPIS ČESTICA OBUHVAĆENIH NATJEČAJEM:

Red.br.	Oznaka parcele	Veličina parcele u m <sup>2</sup>	Broj kč.br.	Namjena zone	Početna vrijednost za označenu veličinu parcele
1.	1499/11	2883	1499/11	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	40.362,00 kn
2.	1499/12	2883	1499/12	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	40.362,00 kn
3.	1499/10	2883	1499/10	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	40.362,00 kn
4.	1499/9	2883	1499/9	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	40.362,00 kn
5.	1499/6-3	2500	dio 1499/6	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	35.000,00 kn
6.	1499/6-4	2384	dio 1499/6	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	33.376,00 kn
7.	1499/8-1	3737	dio 1499/8	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	52.318,00 kn
8.	1499/8-2	2718	dio 1499/8	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	38.052,00 kn
9.	1499/8-3	2639	dio 1499/8	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	36.946,00 kn
10.	1499/8-4	2530	dio 1499/8	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	35.420,00 kn
11.	1499/8-5	2480	dio 1499/8	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	34.720,00 kn
12.	1499/8-6	2400	dio 1499/8	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	33.600,00 kn
13.	1499/8-7	2321	dio 1499/8	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	32.494,00 kn
14.	1499/8-8	2242	dio 1499/8	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	31.388,00 kn
15.	1499/8-9	2457	dio 1499/8	uslužna, prodajna,	34.398,00 kn

				proizvodna djelatnost	
16.	1498/2 i 1497/2-8	92085	1498/2 i dio 1497/2	Rekreativni dio sukladno PPU i UPU	1.289.190,00 kn
17.	1496/2-5	3368	dio 1496/2	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost, bioplinsko postrojenje i sl.	47.152,00 kn
18.	1496/2-6	3373	dio 1496/2	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost, bioplinsko postrojenje i sl.	47.222,00 kn
19.	1496/2-7	3378	dio 1496/2	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost, bioplinsko postrojenje i sl.	47.292,00 kn
20.	1496/2-8	3375	dio 1496/2	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost, bioplinsko postrojenje i sl.	47.250,00 kn
21.	1496/2-9	3345	dio 1496/2	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost, bioplinsko postrojenje i sl.	46.830,00 kn
22.	1496/2-10	4859	dio 1496/2	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost, bioplinsko postrojenje i sl.	68.026,00 kn
23.	1499/13-1	2767	dio 1499/13	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	38.738,00 kn
24.	1499/13-2	3635	dio 1499/13	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	50.890,00 kn
25.	1499/13-3	3201	dio 1499/13	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	44.814,00 kn
26.	1499/13-4	3201	dio 1499/13	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	44.814,00 kn
27.	1499/2	32530 (površina predstavlja dio kč.br. 1499/2 u tijeku stvaranje parcelaciju, nova čestica će imati površinu iz natječaja)	dio 1499/2	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	455.420,00 kn
28.	1499/17-1	4554	dio 1499/17	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	63.756,00 kn
29.	1499/17-2	3423	dio 1499/17	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	47.922,00 kn
30.	1499/17-3	2616	dio 1499/17	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	36.624,00 kn
31.	1499/17-4	2431	dio 1499/17	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	34.034,00 kn
32.	1499/6-1	5000	Dio 1499/6	uslužna, prodajna, proizvodna djelatnost	70.000,00 kn

*Otvoreni poziv objavljen u Glasu Slavonije 04.srpnja 2011.godine*

**2. SKICA PRIJEDLOGA PARCELACIJA I ČESTICA U POSLOVNO-  
PODUZETNIČKOJ I REKREATIVNOJ ZONI KNEŽEVI VINOGRADI**



### 3. UPUTE PONUDITELJIMA ZA IZRADU PONUDE

#### I. Podaci o Prodavatelju:

OPĆINA KNEŽEVI VINOGRADI, Hrvatske Republike 3. 31309 Kneževi Vinogradi

#### II. Kontakt telefon/e-mail:

Telefon: 031/730-938; Fax: 031/732-106; e-mail: [opcina@knezevi-vinogradi.hr](mailto:opcina@knezevi-vinogradi.hr)

#### III. Poziv je raspisan za:

Prodaju građevinskog zemljišta u Poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni Kneževi Vinogradi

#### IV. Dokazivanje sposobnosti:

Dokazi se prilažu u izvorniku ili preslici (odabranom ponuditelju mogu se zatražiti na uvid originali)

#### IV. Kriterij za odabir:

Kriterij za odabir najpovoljnijeg ponuditelja je ponuda s prihvatljivim programom koji osigurava dugoročno stvaranje dodatne vrijednosti, temeljem ocjene planirane namjene zemljišta, planirane poslovne aktivnosti visine ulaganja i broja novozaposlenih radnika, nakon čega se od tako utvrđenih prihvatljivih ponuda odabire ponuda ponuditelja s najviše ponuđenom cijenom.

#### V. Način i rok priopćavanja odabira:

Svi ponuditelji koji su sudjelovali u otvorenom pozivu, nakon izbora ponuditelja bit će obaviješteni najkasnije u roku od 7 dana od dana donošenja Odluke o prodaji čestica u PPRZ.

#### VI. Rok valjanosti ponude:

Mora biti naveden u ponudi i ne smije biti kraći od 90 dana.

#### VIII. Ostale upute:

Natjecatelji su dužni prihvatiti Opće i posebne uvjete otvorenog poziva te ih potpisati i ovjeriti kod javnog bilježnika.

U prilogu se nalazi i prijedlog ugovora koji će biti sklopljen sa odabranim ponuditeljem, izjava o suglasnosti Općine Kneževi Vinogradi za ishođenje lokacijske dozvole ili rješenja o uvjetima građenja i obrazac ponude koji podnose ponuditelji.

#### IX. Sadržaj ponude:

Natjecatelji su dužni u ponudi naznačiti naziv trgovačkog društva ili obrta i adresu, broj telefona, e-mail i osnovne podatke naznačene u natječajnoj dokumentaciji:

##### 1. za trgovačko društvo:

- Dokaz registracije tvrtke (od Trgovačkog suda)
- Financijska izvješća (završni račun, račun dobiti i gubitka,) za zadnje dvije godine
- BON-1 i BON-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)
- 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)
- Izjavu o prihvatanju natječajne dokumentacije
- Izjavu o da će se pod istim uvjetima prioritetno upošljavati djelatnici s područja Općine Kneževi Vinogradi
- Dokaz o plaćenju jamčevini
- Bjanko ovjerenu zadužnicu na iznos kupoprodajne cijene (ako se investicija predviđa fazno uz plaćanje na obroke)
- 

Za postupke sukladno Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/09, 128/10)

- Izjavu da se projekt planira raditi sukladno Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/09, 128/10),
- Ostala dokumentacija iz koje je vidljiv razlog provedbe postupka sukladno Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/09, 128/10),
- Prethodne suglasnosti na idejni projekt, sukladno dostavljenoj informaciji Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Županije.
- Izjavu da se projekt planira financirati preko predpristupnog fonda,
- Bankarska garancija za investiciju

## **2. Za obrte su potrebni slijedeći dokumenti:**

- 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)
- 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)
- Izjavu o prihvatanju natječajne dokumentacije
- Izjavu o da će se pod istim uvjetima prioritetno upošljavati djelatnici s područja Općine Kneževi Vinogradi
- Dokaz o plaćenju jamčevini
- Bjanko ovjerenu zadužnicu na iznos kupoprodajne cijene (ako se investicija predviđa fazno uz plaćanje na obroke)

Za postupke sukladno Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/09, 128/10)

- Izjavu da se projekt planira raditi sukladno Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/09, 128/10),
- Ostala dokumentacija iz koje je vidljiv razlog provedbe postupka sukladno Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/09, 128/10),
- Prethodne suglasnosti na idejni projekt, sukladno dostavljenoj informaciji Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Županije.

- Izjavu da se projekt planira financirati preko predpristupnog fonda,
- Bankarska garancija za investiciju

#### **X. Zajednička ponuda:**

Za slučaj zajedničke ponude više osoba takav natjecatelj je dužan u pozivu uz ponudu 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 sa ponudom na poziv 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.

#### **XI. Provjera dokaza o sposobnosti ponuditelja**

Prodavatelj može od ponuditelja čija je ponuda ocijenjena najpovoljnijom zatražiti ponovnu provjeru dokaza sposobnosti, naročito u slučaju sumnje u ispravnost s ponudom dostavljenih dokumenata ili kao ponovnu provjeru podataka iz dokumenata.

Prodavatelj će zatražiti ponovnu dostavu istih dokaza o sposobnosti ponuditelja, navedenih u ovoj dokumentaciji, u primjerenom roku, a ako ponuditelj čija je ponuda ocijenjena najpovoljnijom ne može ponovno dokazati svoju sposobnost prodavatelj će odbiti njegovu ponudu.

Ponude ponuditelja koje ne budu sadržavale tražene podatke i/ili uz koje ne bude priložena tražena dokumentacija, a što se smatra bitnim sastojcima ponude, kao i ponude koje ne budu dopunjene u smislu stavka 4. ovog članka, će se odbaciti.

Iznimno, u slučaju da na natječaj za kupnju pojedine parcele pristigne samo jedna ponuda i da ista ne sadrži podatke i dokumente koji se smatraju bitnim sastojcima ponude, prodavatelj će pozvati ponuditelja da u određenom roku dopuni takvu ponudu.

#### **XII. Podnošenje i otvaranje ponude**

Ponude s traženom dokumentacijom podnose se prodavatelju na adresu OPĆINA KNEŽEVI VINOGRADI, Hrvatske Republike 3. KNEŽEVI VINOGRADI, u zatvorenoj omotnici s naznakom – «**OTVORENI POZIV za prodaju građevinskog zemljišta u PPRZ - NE OTVARATI**». Pored same ponude na kuverti treba biti naznačen naziv tvrtke i naznaku određenja konkretnog dijela građevinskog zemljišta prema Idejnom uređenju PPRZ koju se ponuditelj natječe, te točnu adresu ponuditelja i broj telefona i osobu za kontakt informacije.

Otvaranje ponuda obavljat će se u Općini Kneževi Vinogradi dva puta mjesečno i to svakog 1. i 15. u mjesecu, ako se radi o radnom danu, ako 1. i 15. padaju u neradne dane općinske uprave, tada se ponuda otvara prvog sljedećeg radnog dana, s početkom u 12,00 sati.

Nepotpune i nepravovremene ponude neće se razmatrati.

#### **XIII. Uvid u stanje u poslovnoj zoni**

Svi zainteresirani ponuditelji mogu izvršiti uvid u stanje u Poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni Kneževi Vinogradi svakog radnog dana (ponedjeljak – petak), do završetka otvorenog poziva uz prethodnu najavu na broj telefona: 031/ 730-938 (Željka Kolarić). Prikaz parcela po površini mogu se dobiti na uvid kod prodavatelja, kao i uvid u vlasničke listove od predmetnih katastarskih čestica koje Općina Kneževi Vinogradi prodaje.

## 4. OPĆI I POSEBNI UVJETI OTVORENOG POZIVA

### 1. Opći uvjeti

Opći i posebni uvjeti su bitni dio otvorenog poziva za prodaju građevinskog zemljišta na području Poslovno-poduzetničke i rekreativne zone Kneževi Vinogradi, radi izgradnje zone malog i srednjeg poduzetništva, kao i rekreativne zone sukladno Prostornom planu uređenja Općine Kneževi Vinogradi i Urbanističkog plana uređenja rekreativne zone Kneževi Vinogradi, te su bitni uvjeti kupoprodajnog ugovora koji se po provođenju postupka otvorenog poziva sklapa sa odabranim ponuditeljem.

Sudjelovanje u otvorenom pozivu i podnošenje ponude istovremeno je i suglasnost svakog ponuditelja sa svim uvjetima otvorenog poziva, Uputama ponuditeljima, Općim i posebnim uvjetima i posljedicama koje iz njih proizlaze.

U svemu ostalom što nije određeno ovim općim i posebnim uvjetima u kupoprodajnom ugovoru će se regulirati sukladno uvjetima otvorenog poziva, Uputama ponuditeljima, Odlukom o raspisivanju otvorenog poziva radi prodaje građevinskog zemljišta, Programom olakšica i poticaja razvoja gospodarstva u Poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni Kneževi Vinogradi i ispunjavanju istog imaju se primijeniti propisi Republike Hrvatske, vodeći računa o cilju – prodaji nekretnine – izgradnji poslovnih sadržaja suglasno određenjima prostorno-planske dokumentacije Općine Kneževi Vinogradi, te obavljanju djelatnosti u izgrađenom.

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 pravnim pravilima vezanima uz te propise. Uz navedene propise osnovna pitanja regulirana Prostornim planom uređenja Općine Kneževi Vinogradi, Programom olakšica i poticaja razvoja gospodarstva u poslovno – poduzetničkoj i rekreativnoj zoni Kneževi Vinogradi, te Odlukom o raspisivanju otvorenog poziva za prodaju građevinskog zemljišta u PPRZ. Navedenom Odlukom regulirana su pitanja procedure otvorenog poziva.

Za eventualne sporove je nadležan Općinski sud u Belom Manastiru. Isključuje se nadležnost svakog drugog suda ili arbitraže.

U svemu vezanom uz otvoreni poziv i ugovor koji se ima sklopiti isključivo je mjerodavno i važi jedino ono što je izrečeno i napisano na hrvatskom jeziku i pismu. Ponude moraju biti dostavljene na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu. Sve izrečeno ili napisano na bilo kojem drugom jeziku nema nikakve važnosti ili posljedice.

Natjecati se mogu pod jednakim uvjetima pravne i fizičke osobe registrirane za obavljanje djelatnosti koja dovodi do ostvarenja cilja raspolaganja zemljištem – povećanje gospodarske aktivnosti i zaposlenosti koje se želi ostvariti prodajom zemljišta i izgradnjom objekata kako bi se povećao fizički obujam proizvodnje i zaposlenost - koje ispunjavaju uvjete i kriterije utvrđene natječajnom dokumentacijom.

U slučaju zajedničke ponude više osoba ponuditelji su dužni u otvorenom pozivu uz ponudu 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 za 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.

Ugovoru kao solidarni dužnici pristupaju pravne ili fizičke osobe ili zajednički natjecatelji.

## 2. Posebni uvjeti

Natjecatelji koji se natječu za poslovno-poduzetnički dio poslovno-poduzetničke i rekreativne zone obvezuju se da svojim ulaganjima ne smije doći do bilo kakvog štetnog utjecaja na okoliš preko zakonom dopuštenog.

Natjecatelji koji se natječu za rekreativni dio poslovno-poduzetničke i rekreativne zone dužni su kupiti navedenu površinu u cijelosti, ponuditi program ulaganja isključivo temeljen na Urbanističkom planu uređenja sportsko – rekreativne zone Kneževi Vinogradi (Službeni glasnik 7/08), a koji će svojim programom nadopuniti kompletni sadržaj sportsko-rekreacijskog centra Kneževi Vinogradi. UPU je objavljen na web stranici Općine [www.knezevi-vinogradi.hr](http://www.knezevi-vinogradi.hr), odnosno pohranjen u Općini Kneževi Vinogradi.

Kupac ima pravo kupiti zemljište u poslovno –poduzetničkoj i rekreativnoj zoni uz subvenciju sukladno članku 8.točka 1, pod sljedećim uvjetima:

- ako sagradi gospodarski objekt u roku od 2 godine od dana sklapanja ugovora, te u tom roku počne obavljati gospodarsku djelatnost.
- za površine veće od 5000 m<sup>2</sup> moguća je provedba investicije u dvije faze, pod uvjetom da I.faza mora biti završena u roku dvije godine, a II. faza najkasnije u roku od 5 godina od sklapanja ugovora.
- uposliti djelatnike sukladno poslovnom planu.

Ulađači se obvezuju u poslovno-poduzetničku i rekreativnu zonu upošljavati djelatnike pod istim uvjetima prvenstveno s područja Općine Kneževi Vinogradi.

Ugovaranje prodaje čestica u poslovnoj zoni ovisi o vrsti postupka ishodaenja dokumentacije za građenje od strane investitora – ulagača, odnosno da li se postupak do izdavanja dozvole za građenje provodi:

- sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11) ili
- Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/09, 128/10).

### **A. kada kupac postupak provodi sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11)**

Općina Kneževi Vinogradi kao prodavatelj s odabranim ponuditeljem sklapa predugovor o kupoprodaji za određenu nekretninu uz određenje konkretnog dijela građevinskog zemljišta – prostora buduće građevinske parcele i samostalne katastarske čestice – za koju se ponuditelj natjecao.

Predugovorom se kupcu daje pravo građenja na navedenoj čestici do ispunjenja svih uvjeta i sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Ponuditelj je dužan u roku od 3 mjeseca od dana sklapanja predugovora na temelju priložene dokumentacije uz ponudu ishoditi lokacijsku dozvolu, odnosno rješenje o uvjetima građenja (za građevine manje od 400 m<sup>2</sup>).

Nakon ishodaenja lokacijske dozvole kupac je dužan izvršiti cijepanje katastarske čestice, ako je površina iste veća od kupljenog dijela.

Kupoprodajna cijena za predmetnu nekretninu je ona koja je prihvaćena u Odluci za izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Predaja u posjed vrši se danom sklapanja predugovora. Ako su na dan sklapanja predugovora na zemljištu zasijani usjevi, kupac je dužan omogućiti dosadašnjem zakupcu skidanje usjeva ili mu nadoknaditi štetu. Obračun štete vršit će se sukladno metodologiji za obračun šteta od elementarnih nepogoda s previđenom štetom od 100 %.

Kupac snosi porez na promet nekretnina, naknade za promjenu namjene zemljišta te troškove uknjižbe, taksa, ovjere kod javnog bilježnika, uknjižbe nekretnina, parcelacije i trošak lokacijske dozvole.

Kupac je dužan u roku od 1 godine od dana sklapanja predugovora pribaviti urednu građevnu dozvolu za gradnju, sukladno Poslovnom planu i dobivenoj lokacijskoj dozvoli, a u roku od 2 godine od dana sklapanja predugovora izgraditi poslovni objekt, te pribaviti urednu uporabnu dozvolu, uposliti predviđeni broj radnika, te započeti sa obavljanjem djelatnosti. Svi rokovi za ispunjenje obaveza su fiksni.

Ako je investicija predviđena fazno, zbog veličine čestice (veće od 5000 m<sup>2</sup>) svi rokovi predviđeni u prethodnim člancima računaju se za I.fazu, dok predviđeni završetak druge faze investicije ne može biti duži od 5 godina od dana sklapanja predugovora.

Svi rokovi i obveze navedene u predugovoru predviđeni su kao bitni dijelovi ugovora, a njihovo ne izvršenje razlog je za raskid predugovora.

Nakon ispunjenja svih obveza predviđenih člankom 20. s kupcem se sklapa Ugovor o kupoprodaji uz dopuštenje uknjižbe prava vlasništva kupca u svoje ime i u svoju korist.

Kupac je dužan danom sklapanja ugovora o kupoprodaji uplatiti razliku kupoprodajne cijene. Plaćena jamčevina uračunava se u kupoprodajnu cijenu kao unaprijed plaćeni dio.

Kod kupovine veće površine od 5000 m<sup>2</sup>, ako se investicija provodi u dvije faze, odobrava se plaćanje kupoprodajne cijene na obroke. Plaćanje će se vršiti u godišnjim anuitetima, na način da se 50 % iznosa kupoprodajne cijene uplati do kraja realizacije I.faze, a 50 % iznosa do kraja realizacije II.faze, odnosno najkasnije u roku od 5 godina od dana sklapanja predugovora.

Nakon što je podmirena kupoprodajna cijena u roku 5 dana Općina se obvezuje subvencionirati kupoprodajnu cijenu i vratiti kupcu 50 % uplaćenog iznosa ukupne kupoprodajne cijene.

Kod isplate kupoprodajne cijene sukladno članku 21. stavak 3. subvencionirana cijena će biti isplaćivana na način da se 25 % isplati nakon završetka prve faze i uplate najmanje 50 % kupoprodajne cijene, a 25 % nakon završetka druge faze i uplate drugih 50 % kupoprodajne cijene.

## **B. kada kupac postupak provodi sukladno Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/09, 128/10)**

Kada kupac planira provesti postupak dobivanja rješenja o građenju sukladno Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja, bez ishođenja lokacijske dozvole, s Općinom neće sklapati predugovor o kupoprodaji, već odmah ugovor o kupoprodaji.

Ova odredba će se prihvaćati samo kada kupac planira investiciju financirati putem nekih od predpristupnih fondova.

Na temelju priložene izjave i dokumentacije iz ponude s kupcem će se sklopiti kupoprodajni ugovor kojim će se definirati sve odredbe (obveze kupca), kao i kod postupka sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji, s tim da je kupac:

- u roku godine dana dostaviti dokaz o podnošenju zahtjeva za financiranje prema odgovarajućem predpristupnom fondu,

- u roku 3 mjeseca od sklapanja kupoprodajnog ugovora dužan ishoditi rješenje o građenju,
- u roku 2 godine od sklapanja kupoprodajnog ugovora – izvršiti financijsko ulaganje predviđeno investicijskom studijom, izgraditi poslovni objekt, te pribaviti urednu uporabnu dozvolu, započeti sa obavljanjem djelatnosti, te uposliti predviđeni broj radnika. Svi rokovi za ispunjenje obaveza su fiksni.

Ako se investicija provodi na površini većoj od 5000 m<sup>2</sup> omogućuje se izgradnja u dvije faze. Svi rokovi predviđeni u prethodnom stavku računaju se za I.fazu, dok predviđeni završetak druge faze ne može biti dulji od 5 godina od dana sklapanja ugovora.

Svi rokovi i obveze navedene u ovom članku predviđene su kao bitni dijelovi ugovora.

U slučaju neispunjenja obveza kupca iz ovog članka, barem u pretežitom dijelu, koji čini minimalno 66 % ukupne predviđene financijske vrijednosti investicije, a prema priloženoj investicijskoj studiji, Općina može donijeti odluku da se kupoprodajni ugovor raskida.

Ispunjenje obveza kupca u pretežitom dijelu (minimalno 66 % od ukupne predviđene financijske vrijednosti investicije), Općina će utvrditi zapisnikom, kojim će ujedno utvrditi da više ne postoje razlozi za mogući raskid kupoprodajnog ugovora s kupcem, i to nakon predočenja svih potrebnih dokumenata od strane kupca kojima se potvrđuje ispunjenje obveza u pretežitom dijelu.

Kupac je u „skraćenom“ postupku dužan danom sklapanja ugovora o kupoprodaji uplatiti kupoprodajnu cijenu. Plaćena jamčevina uračunava se u kupoprodajnu cijenu kao unaprijed plaćeni dio.

Kod kupovine veće površine od 5000 m<sup>2</sup>, ako se investicija provodi u dvije faze, odobrava se plaćanje kupoprodajne cijene na obroke. Plaćanje će se vršiti u godišnjim anuitetima, na način da se 50 % iznosa kupoprodajne cijene uplati do kraja realizacije I.faze, a 50 % iznosa do kraja realizacije II.faze, odnosno najkasnije u roku od 5 godina od dana sklapanja ugovora.

Mogućnost plaćanja na 5 obroka, moguće je samo uz istodobnu uknjižbu zabrane otuđenja na rok do isplate kupoprodajne cijene.

Ukoliko nakon proteka rokova iz članka 24. ove Odluke na predmetnoj parceli postoji dio, odnosno dijelovi koji su ostali neizgrađeni prema investicijskoj studiji i priloženom idejnom rješenju, te kupac navedeni neizgrađeni dio / dijelove parcele ima namjeru odcijepiti i prodati, pravo prvokupa ima Općina Kneževi Vinogradi i to po cijeni:

- u roku 10 godina od dana zaključenja ugovora - po kupoprodajnoj cijeni po m<sup>2</sup> umanjenoj za subvencionirani iznos po m<sup>2</sup>.
- nakon proteka roka iz prethodnog podstavka – po tržišnoj cijeni koju utvrđuje neovisni sudski vještak.

Prodavatelj se obvezuje do čestica u roku od dvije godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora izgraditi cestu i vodu, te osigurati snagu el.energije sukladno rasporedu snage iz Prethodne elektroenergetske suglasnosti, koja je za investitora besplatna. Razliku snage el.energije koja je investitoru potrebna od one koja mu je raspoređena sukladno Prethodno elektro-energetskoj suglasnosti, dužan je financirati investitor.

Za vrijeme od kupovine nekretnine i početka gradnje objekta, površina mora biti uređena i čista.

Programom olakšica i poticaja razvoja gospodarstva u poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni Kneževi Vinogradi, a u svrhu poticanja investicija u gospodarskoj i rekreativnoj zoni i Općini Kneževi Vinogradi predviđene su određene olakšice koje će natjecatelji moći koristiti prilikom kupnje građevinskog zemljišta u PPRZ Kneževi Vinogradi.

**8. subvencioniranje otkupne cijene po m<sup>2</sup> u 50 %-tnom iznosu,**

Subvencija se primjenjuje nakon što poduzetnik izgradi i stavi u funkciju objekte, uposli predviđeni broj djelatnika, te uplati cjelokupnu kupoprodajnu cijenu.

Kod površina većih od 5000 m<sup>2</sup>, ako je investicija i ulaganje predviđeno fazno, odnosno u maksimalno dvije faze, subvencionirana cijena će biti isplaćivana na način da se 25 % isplati nakon završetka prve faze i uplate najmanje 50 % kupoprodajne cijene, a 25 % nakon završetka druge faze i uplate drugih 50 % kupoprodajne cijene.

**9. kupovina zemljišta uz mogućnost plaćanja cijene na obroke**

Ova mjera predviđena je samo za investicije na površini većoj od 5000 m<sup>2</sup>, ako se cjelokupna investicija provodi na maksimalno dvije faze.

Kupoprodajna cijena plaća se u godišnjim anuitetima i to do završetka prve faze, odnosno 2 godine 50 % iznosa, te do završetka druge faze, odnosno najkasnije 5 godina od dana sklapanja ugovora, drugih 50 %. Takva mogućnost plaćanja na 5 obroka, moguće je samo uz istodobnu uknjižbu zabrane otuđenja na rok do isplate kupoprodajne cijene.

**10. oslobađanje plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju objekata u poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni.**

Ulagачi u poslovno-poduzetničku i rekreativnu zonu oslobođeni su plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju objekata u poslovno-poduzetničkoj zoni.

**11. oslobađanje plaćanja komunalne naknade i to na sljedeće načine**

Ulagачi u poslovno-poduzetničku i rekreativnu zonu oslobođeni su od plaćanja komunalne naknade za poslovne objekte u poduzetničkoj zoni i to na rok od 1 godine.

**12. oslobađanje od plaćanja općinskih poreza- poreza na tvrtku i to:**

Subvencioniranje se provodi, kroz oslobađanje od plaćanja općinskih poreza, odnosno poreza na tvrtku i to:

1. za novonastalu tvrtku čije sjedište je registrirano na području poslovno-poduzetničke zone na rok od 2 godine;
2. za tvrtku s sjedištem na području Općine Kneževi Vinogradi registriranu duže od 5 godina na rok od 1 godine;

**13. Oslobađanje od plaćanja naknade za priključenje na komunalnu infrastrukturu**

Subvencioniranje se provodi kroz oslobađanje od plaćanja naknade za priključenje na komunalnu infrastrukturu, a koji je prihod Općine Kneževi Vinogradi.

**14. Sufinanciranje kamata na kredite**

Poduzetnici – ulagači u poslovnoj zoni imaju također, sukladno uvjetima i kriterijima odluke o sufinanciranju kamata na području Općine Kneževi Vinogradi za ulaganja na području Općine mogućnost podnošenja zahtjeva za sufinanciranje kamata u godini kada se te kamate subvencioniraju.

U svemu ostalom što nije određeno ovim općim i posebnim uvjetima u kupoprodajnom ugovoru će se regulirati sukladno uvjetima otvorenog poziva, Uputama ponuditeljima, Odlukom o raspisivanju otvorenog poziva radi prodaje građevinskog zemljišta, Programom olakšica i poticaja razvoja gospodarstva u Poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni Kneževi Vinogradi i ispunjavanju istog imaju se primijeniti propisi Republike Hrvatske, vodeći računa o cilju – prodaji nekretnine – izgradnji poslovnih sadržaja suglasno određenjima prostorno-planske dokumentacije Općine Kneževi Vinogradi, te obavljanju djelatnosti u izgrađenom.

Ovi opći i posebni uvjeti su ovjereni od strane Općinskog načelnika, a bilo koji drugi ili neovjereni Opći i posebni uvjeti ili njihovi prijepisi nemaju nikakve važnosti. Jednako tako ostala dokumentacija koja nije natječajna ili njihovi prijepisi nemaju nikakve važnosti.



NAPOMENA: gospodarski subjekti koji se sukladno Odluci Vlade Republike Hrvatske o objavljivanju Pravila o državnim potporama za sanaciju i restrukturiranje smatraju poduzetnicima u teškoćama, ne mogu biti korisnici mjera koje su predmet ovog otvorenog poziva.

*OPĆINSKI NAČELNIK*  
*mr.Deneš Šoja*

## **IZJAVA**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ kao odgovorna osoba za  
(ime odgovorne osobe) (adresa) (OIB)

\_\_\_\_\_, izjavljujem  
(naziv tvrtke)

da sam upoznat/upoznata sa sadržajem i da prihvaćam sve Opće i posebne uvjete iz otvorenog poziva i Natječajne dokumentacije priložene uz otvoreni poziv za PPRZ Kneževi Vinogradi.

\_\_\_\_\_  
(potpis odgovorne osobe i ovjera Javnog bilježnika)

## 5. PRIJEDLOG UGOVORA

### A. kada kupac postupak provodi sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11):

Temeljem članka \_\_\_\_ Odluke o prodaji čestica u poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni (KLASA: URBROJ:) od \_\_\_\_\_ godine

**OPĆINA KNEŽEVI VINOGRADI, zastupana po Općinskom načelniku mr.Denešu Šoja, Kneževi Vinogradi, Hrvatske Republike 3., mb. 02551900, OIB 35938293122, kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: prodavatelj)**

i

-----, -----, MB -----, OIB -----, koje zastupa direktor-----, kao kupac ( u daljnjem tekstu «kupac»)

Zaključili su dana ----- 2011. godine slijedeći

## U G O V O R

**(kao predugovor Ugovoru o kupoprodaji čestica u poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni Kneževi Vinogradi)**

### Članak 1.

Predmet ovoga ugovora je prodaja nekretnina – katastarskih čestica čime se omogućuje kupcu stjecanje vlasništva radi izgradnje gospodarskog objekta, a radi gospodarskog razvoja Općine Kneževi Vinogradi u čemu su stranke suglasne.

Ugovorne strane utvrđuju da je Općina Kneževi Vinogradi na dan zaključenja ovog Ugovora vlasnik zemljišta u Poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni Kneževi Vinogradi, upisano kao kč.br. \_\_\_\_\_ u k.o. Kneževi Vinogradi

### Članak 2.

Stranke su suglasne da sklapanju ovoga ugovora prethodi zahtjev kupca za kupovinom nekretnine uz koji je priložen Poslovni plan i plan izgradnje.

Kupac jamči prodavatelju da su priloženi Poslovni plan i plan izgradnje sačinjeni sukladno struci te da sadrže istinite podatke. Kupac se obvezuje i jamči da će se pridržavati svih elemenata priloženih Poslovnih planova i plana izgradnje, uvažavajući ekonomske, ekološke, poslovne i druge razloge koji bi eventualno doveli do odstupanja.

Stranke su suglasne da je Prodavatelj donio odluku da se prihvaća zahtjev Kupca, primaju na znanje priloženi Poslovni planovi i plan izgradnje te da postoje svi opravdani razlozi da se zahtjevu udovolji.

Prodavatelj jamči da su nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora isključivo njegovo vlasništvo i da na istima nema upisanih niti neupisanih tereta koji bi mogli ograničavati kupca u korištenju nekretninom iz članka 3. ovog Ugovora, te da su sve obveze za predmetne nekretnine u cijelosti podmirene.

### **Članak 3.**

Općina Kneževi Vinogradi prodaje, a \_\_\_\_\_ kupuje zemljište u poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni Kneževi Vinogradi, i to:

- parcelu označenu u natječaju \_\_\_\_\_, kao dio/ili cijela kč.br. \_\_\_\_\_ u površini od \_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

### **Članak 4.**

Ugovorne strane sporazumno ugovaraju da kupoprodajna cijena za građevinsko zemljište koje je predmet ovog Ugovora iznosi

----,00 kn  
(slovima: -----kuna).

Kupac je prodavatelju isplatio jamčevinu u iznosu od ----,00 kuna, koja se uračunava u ukupnu kupoprodajnu cijenu.

### **Članak 5.**

Ugovorne strane su suglasne da kupoprodajna cijena iz članka 4. ovog Ugovora predstavlja punu naknadu za vrijednost kupljenog građevinskog zemljišta, čime se prodavatelj odriče svakog daljnjeg potraživanja vezanog za građevinsko zemljište koje je predmet kupoprodaje.

### **Članak 6.**

Porez na promet nekretnina snosi kupac.

### **Članak 7.**

U posjed nekretnine koja je predmet kupoprodaje kupac stupa odmah po sklapanju ovog Ugovora.

Ako su na dan sklapanja predugovora na zemljištu zasijani usjevi, kupac je dužan omogućiti dosadašnjem zakupcu skidanje usjeva ili mu nadoknaditi štetu. Obračun štete vršit će se sukladno metodologiji za obračun šteta od elementarnih nepogoda s previđenom štetom od 100 % isto će se zapisnički konstatirati.

### **Članak 8.**

Općina Kneževi Vinogradi se obvezuje kupcu osigurati slijedeće pogodnosti:

- subvencionirati kupoprodajnu cijenu u visini od 50 % na način da će u roku od 5 dana vratiti kupcu 50 % uplaćenog iznosa pod uvjetom da je kupac izvršio sve preuzete obveze iz ovog Ugovora i Kupoprodajnog ugovora (Kod isplate kupoprodajne cijene na obroke subvencionirana cijena će biti isplaćivana na način da se 25 % isplati nakon završetka prve faze i uplate najmanje 50 % kupoprodajne cijene, a 25 % nakon završetka druge faze i uplate drugih 50 % kupoprodajne cijene – *samo za površine veće od 5000 m<sup>2</sup>*)
- osloboditi plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju objekata,
- osloboditi plaćanja komunalne naknade za jednu godinu,
- osloboditi od plaćanja općinskih poreza- poreza na tvrtku i to:

- za novonastalu tvrtku čije sjedište je registrirano na području poslovno-poduzetničke zone na rok od 2 godine;
- za tvrtku s sjedištem na području Općine Kneževi Vinogradi registriranu duže od 5 godina na rok od 1 godine;
- osloboditi plaćanja naknade za priključenje na komunalnu infrastrukturu, a koji je prihod Općine Kneževi Vinogradi.
- sufinancirati kamate na poduzetničke kredite sukladno uvjetima i kriterijima odluke o sufinanciranju kamata na području Općine Kneževi Vinogradi za ulaganja na području Općine mogućnost podnošenja zahtjeva za sufinanciranje kamata u godini kada se te kamate subvencioniraju.

### **Članak 9.**

Kupac \_\_\_\_\_ se obvezuje:

- u roku od 3 mjeseca od dana sklapanja predugovora na temelju priložene dokumentacije uz ponudu ishoditi lokacijsku dozvolu, odnosno rješenje o uvjetima građenja (za građevine manje od 400 m<sup>2</sup>),
- nakon ishoda lokacijske dozvole kupac je dužan izvršiti cijepanje katastarske čestice, ako je površina iste veća od kupljenog dijela,
- u roku od 1 godine od dana sklapanja predugovora pribaviti urednu građevnu dozvolu za gradnju, sukladno Poslovnom planu i dobivenoj lokacijskoj dozvoli,
- u roku od 2 godine od dana sklapanja predugovora izgraditi poslovni objekt, te pribaviti urednu uporabnu dozvolu, uposliti predviđeni broj radnika, te započeti sa obavljanjem djelatnosti. Svi rokovi za ispunjenje obaveza su fiksni.

Ako je investicija predviđena fazno, zbog veličine čestice (veće od 5000 m<sup>2</sup>) svi rokovi predviđeni u prethodnim člancima računaju se za I.fazu, dok predviđeni završetak druge faze investicije ne može biti duži od 5 godina od dana sklapanja predugovora.

Kupac je dužan Općini Kneževi Vinogradi dostaviti dokaz o ispunjenju ovih obaveza i to u navedenim rokovima.

### **Članak 10.**

Ugovorne strane rokove utvrđene člankom 9. smatraju bitnim sastojkom ovog ugovora.

Svi rokovi i obveze navedene u ovom Ugovoru predviđeni su kao bitni dijelovi ugovora, a njihovo ne izvršenje razlog je za raskid predugovora.

U slučaju da kupac u rokovima iz članka 9. ovog Ugovora ne izvrši svoje obveze, Ugovor će se smatrati raskinutim, a kupac gubi pravo na uplaćenu jamčevinu.

Općina Kneževi Vinogradi se obvezuje o ispunjenju uvjeta za raskid ovog Ugovora pismeno izvijestiti kupca kojom obavijesti se isti smatra raskinutim, a Općina Kneževi Vinogradi može dalje slobodno raspolagati predmetnim građevinskim zemljištem.

### **Članak 11.**

Ukoliko kupac izvrši svoje obveze iz članka 9. ovog Ugovora, odnosno izgradi ugovoreni poslovni objekt i zaposli ugovoreni broj osoba u ugovorenom roku, Općina Kneževi Vinogradi se ovim Ugovorom obvezuje odmah po ispunjenju ugovorenih uvjeta, predmetno građevinsko zemljište prodati kupcu, odnosno s kupcem sklopiti odgovarajući

kupoprodajni ugovor kao temelj za uknjižbu prava vlasništva na građevinskom zemljištu iz članka 3. ovog Ugovora na ime i u korist kupca.

Ugovorne strane sporazumno ugovaraju bitne elemente ugovora o kupoprodaji građevinskog zemljišta kako slijedi:

- predmet kupoprodaje će biti građevinsko zemljište opisano u članku 3. ovog Ugovora;
- kupoprodajna cijena iznosi \_\_\_\_\_,00 kuna;
- iznos jamčevine od \_\_\_\_\_,00 kuna ulazi u naprijed navedenu ukupnu cijenu predmetnog građevinskog zemljišta.

Po ispunjenju uvjeta iz stavka 1. ovog članka i isplati cjelokupne kupoprodajne cijene, ugovorne strane se obvezuju zaključiti ugovor sljedećeg sadržaja:

**„OPĆINA KNEŽEVI VINOGRADI, zastupana po Općinskom načelniku mr.Denešu Šoja, Kneževi Vinogradi, Hrvatske Republike 3., mb. 02551900, OIB 35938293122, kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: prodavatelj)**

i

-----, -----, MB -----, OIB -----, koje zastupa direktor-----, kao kupac (u daljnjem tekstu «kupac»)

Zaključili su dana ----- 2011. godine slijedeći

**U G O V O R**  
**o kupoprodaji čestica u poslovno-poduzetničkoj**  
**i rekreativnoj zoni Kneževi Vinogradi**

**Članak 1.**

Predmet Ugovora je kupoprodaja nekretnine – parcele u Poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni, upisane kao kč.br. \_\_\_\_\_, što odgovara parceli \_\_\_\_\_ u postupku natječaja.

**Članak 2.**

Prodavatelj jamči kupcu da je nekretnina iz članka 1. ovog Ugovora isključivo njegovo vlasništvo, te da na istoj ne postoji pravo trećega, kao niti teret koji isključuje, ograničava ili umanjuje pravo kupca.

**Članak 3.**

Ugovorne strane sporazumno ugovaraju da je kupac isplatio prodavatelju na ime kupovine za nekretninu koja je predmet ovog Ugovora iznos od

----,00 kn  
(slovima: -----kuna)

na žiro-račun prodavatelja broj 2500009-1819500000 s pozivom na broj 68, 7706-OIB.

Kupac je prodavatelju isplatio jamčevinu u iznosu od \_\_\_\_\_ kuna, koja se uračunava u ukupnu kupoprodajnu cijenu.

**Članak 4.**

Ugovorne strane su suglasne da ugovorena cijena iz članka 3. ovog Ugovora predstavlja punu naknadu za vrijednost kupljene nekretnine, čime se prodavatelj odriče svakog daljnjeg potraživanja vezanog za nekretninu koja je predmet ovog Ugovora.

**Članak 5.**

Porez na promet nekretnina po ovom Ugovoru snosi kupac.

**Članak 6.**

Prodavatelj ovlašćuje kupca da na temelju ovog Ugovora bez svakog daljnjeg pitanja ili odobrenja, izvrši upis prava vlasništva na nekretnini koja je predmet ovog Ugovora, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Belom Manastiru i drugim javnim knjigama, na svoje ime i u svoju korist.

#### **Članak 7.**

Ugovorne strane konstatiraju da se kupac nalazi u posjedu kupljene nekretnine.

#### **Članak 8.**

Sve troškove oko provedbe ovog Ugovora kod nadležnih tijela obvezuje se snositi kupac.

#### **Članak 9.**

Ugovorne strane su suglasne, da će sve sporove iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko to nije moguće, nadležan je Općinski sud u Belom Manastiru .

#### **Članak 10.**

Ovaj Ugovor je sastavljen u 2 ( dva ) originalna primjerka, od kojih jedan pripada kupcu, a drugi javnom bilježniku.

Prodavatelju pripadaju 2 (dvije) ovjerene preslike ovog Ugovora, a kupcu, pored originalnog primjerka, pripadaju i 1( jedna) ovjerena preslika ovog Ugovora.

#### **Članak 11.**

U znak pristanka na prava i obveze iz ovog Ugovora, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

KLASA:

UR.BROJ:

Kn.Vinogradi,, \_\_\_\_\_ 20\_\_ . godine

**ZA PRODAVATELJA:**  
OPĆINSKI NAČELNIK  
Općine Kneževi Vinogradi

**KUPAC:**

\_\_\_\_\_  
mr.Deneš Šoja

-----

..

#### **Članak 12.**

Potpisom i ovjerom ovog Ugovora, kupac stječe pravo služnosti na zemljištu iz članka 3. ovog Ugovora s pravom građenja, temeljem samog Ugovora, bez daljnjeg pitanja ili odobrenja prodavatelja.

#### **Članak 13.**

Prodavatelj dozvoljava kupcu da se temeljem ovog Ugovora, bez daljnjeg pitanja ili odobrenja upiše u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Belom Manastiru sa svojim pravom građenja na građevinskom zemljištu iz članka 3. ovog Ugovora.

Isto tako kupac dozvoljava prodavatelju da temeljem ovog Ugovora bez daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje upisanog prava građenja na građevinskom zemljištu iz članka 3. ovog Ugovora ukoliko dođe do raskida istog temeljem članka 10., uz predočenje jednostranog pisanog otkaza ovog Ugovora danog kupcu od strane prodavatelja, odnosno uz predočenje jednostranog pisanog otkaza danog prodavatelju od strane kupca, bez obzira na razlog.

#### **Članak 14.**

Sve troškove oko provedbe ovog Ugovora kod nadležnih tijela obvezuje se snositi kupac.

### **Članak 15.**

Ugovorne strane odriču se prava pobijanja ovog Ugovora po bilo kojem osnovu i utvrđuju da se radi o njihovoj pravoj volji što potvrđuju potpisom ovoga Ugovora.

### **Članak 16.**

Sve eventualne nejasnoće stranke će rješavati sporazumno, a u slučaju spora nadležan je stvarno nadležni sud za sjedište prodavatelja.

### **Članak 17.**

Ovaj Ugovor se sklapa u 2 ( dva ) originalna primjerka, od kojih jedan pripada kupcu, a drugi javnom bilježniku.

Prodavatelju pripadaju 2 (dvije) ovjerene preslike ovog Ugovora, a kupcu, pored originalnog primjerka, pripada i 1 (jedna) ovjerena preslika ovog Ugovora.

KLASA:

UR.BROJ:

Kn.Vinogradi,

**ZA PRODAVATELJA:**  
OPĆINSKI NAČELNIK  
*Općine Kneževi Vinogradi*

**KUPAC:**

---

*mr.Deneš Šoja*

---

-----



**B. kada kupac postupak provodi sukladno Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/09, 128/10)**

Temeljem članka II. Odluke o prodaji čestica u poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni (KLASA: \_\_\_\_\_ URBROJ: \_\_\_\_\_) od \_\_\_\_\_. godine

**OPĆINA KNEŽEVI VINOGRADI, zastupana po Općinskom načelniku mr.Denešu Šoja, Kneževi Vinogradi, Hrvatske Republike 3., mb. 02551900, OIB 35938293122, kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: prodavatelj)**

i

\_\_\_\_\_, iz \_\_\_\_\_, MB \_\_\_\_\_, OIB \_\_\_\_\_, koje zastupa direktor \_\_\_\_\_, kao kupac ( u daljnjem tekstu: kupac)

Zaključili su dana \_\_\_\_\_. godine slijedeći

**U G O V O R**  
**o kupoprodaji čestica u poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni Kneževi Vinogradi**

**Članak 1.**

Predmet ovoga ugovora je prodaja nekretnina – katastarskih čestica čime se omogućuje kupcu stjecanje vlasništva radi izgradnje gospodarskog objekta, a radi gospodarskog razvoja Općine Kneževi Vinogradi u čemu su stranke suglasne.

Ugovorne strane utvrđuju da je Općina Kneževi Vinogradi na dan zaključenja ovog Ugovora vlasnik zemljišta u Poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni Kneževi Vinogradi, upisano kao kč.br. \_\_\_\_\_ u k.o. Kneževi Vinogradi

**Članak 2.**

Stranke su suglasne da sklapanju ovoga ugovora prethodi zahtjev kupca od \_\_\_\_\_ za kupovinom nekretnine uz koji je priložen Poslovni plan – investicijska studija i plan izgradnje, s prihvaćenim općim i posebnim uvjetima natječajne dokumentacije.

Kupac jamči prodavatelju da su priloženi Poslovni plan – investicijska studija i plan izgradnje sačinjeni sukladno struci te da sadrže istinite podatke. Kupac se obvezuje i jamči da će se pridržavati svih elemenata priloženih Poslovnim planom – investicijskom studijom i planom izgradnje, uvažavajući ekonomske, ekološke, poslovne i druge razloge koji bi eventualno doveli do odstupanja.

Stranke su suglasne da je Prodavatelj donio odluku da se prihvaća zahtjev Kupca, primaju na znanje priloženi Poslovni plan – investicijska studija i plan izgradnje te da postoje svi opravdani razlozi da se zahtjevu udovolji.

Prodavatelj jamči da su nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora isključivo njegovo vlasništvo i da na istima nema upisanih niti neupisanih tereta koji bi mogli ograničavati kupca

u korištenju nekretninom iz članka 3. ovog Ugovora, te da su sve obveze za predmetne nekretnine u cijelosti podmirene.

### Članak 3.

Općina Kneževi Vinogradi prodaje, a \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_ kupuju zemljište u poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni Kneževi Vinogradi, i to:

- parcelu označenu u natječaju pod red.br. \_\_, kč.br. \_\_\_\_\_ u površini od \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

### Članak 4.

Ugovorne strane sporazumno ugovaraju da kupoprodajna cijena za građevinsko zemljište koje je predmet ovog Ugovora iznosi

\_\_\_\_\_ kn

(slovima: \_\_\_\_\_ kuna).

Kupac je prodavatelju isplatio jamčevinu u iznosu od \_\_\_\_\_0 kuna, koja se uračunava u ukupnu kupoprodajnu cijenu.

*Kupac je danom sklapanja ovog Ugovora isplatio kupoprodajnu cijenu umanjenu za uplaćenu jamčevinu. (varijanta ako se kupoprodajna cijena plaća u cijelosti)*

Kupac će kupoprodajnu cijenu uplatiti na 5 (pet) rata u godišnjim anuitetima, , odnosno do završetka I. faze 50 % vrijednost, te do završetka II faze drugih 50 % vrijednosti, a najkasnije u roku 5 godina.

Ugovorne strane su suglasne da kupac može u bilo kojem trenutku tijekom isplate kupoprodajne cijene u anuitetima kako je to opisano u prethodnom stavku isplatiti cjelokupan preostali iznos kupoprodajne cijene iz st.1 ovog članka bez posebne suglasnosti prodavatelja.

### Članak 5.

Ugovorne strane su suglasne da kupoprodajna cijena iz članka 4. ovog Ugovora predstavlja punu naknadu za vrijednost kupljenog građevinskog zemljišta, čime se prodavatelj odriče svakog daljnjeg potraživanja vezanog za građevinsko zemljište koje je predmet kupoprodaje.

### Članak 6.

Porez na promet nekretnina snosi kupac.

### Članak 7.

U posjed nekretnine koja je predmet kupoprodaje kupac stupa odmah po sklapanju ovog Ugovora.

Ako su na dan sklapanja ugovora na zemljištu zasijani usjevi, kupac je dužan omogućiti dosadašnjem zakupcu skidanje usjeva ili mu nadoknaditi štetu. Obračun štete vršit će se sukladno metodologiji za obračun šteta od elementarnih nepogoda s previđenom štetom od 100 % isto će se zapisnički konstatirati.

### Članak 8.

Općina Kneževi Vinogradi se obvezuje kupcu osigurati slijedeće pogodnosti:

- subvencionirati kupoprodajnu cijenu u visini od 50 % na način da će u roku od 5 dana vratiti kupcu na njegov račun 50 % uplaćenog iznosa pod

uvjetom da je kupac izvršio sve preuzete obveze iz ovog Ugovora, ako se kupoprodajna cijena isplaćuje na obroke subvencionirana cijena će biti isplaćivana na način da se 25 % isplati nakon završetka prve faze i uplate najmanje 50 % kupoprodajne cijene, a 25 % nakon završetka druge faze i uplate drugih 50 % kupoprodajne cijene,

- osloboditi plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju objekata,
- osloboditi plaćanja komunalne naknade za jednu godinu,
- osloboditi od plaćanja općinskih poreza- poreza na tvrtku i to:
  - o za tvrtku s sjedištem na području Općine Kneževi Vinogradi registriranu duže od 5 godina na rok od 1 godine;
- osloboditi plaćanja naknade za priključenje na komunalnu infrastrukturu, a koji je prihod Općine Kneževi Vinogradi.
- sufinancirati kamate na poduzetničke kredite sukladno uvjetima i kriterijima odluke o sufinanciranju kamata na području Općine Kneževi Vinogradi za ulaganja na području Općine- mogućnost podnošenja zahtjeva za sufinanciranje kamata u godini kada se te kamate subvencioniraju.

### **Članak 9.**

Kupac \_\_\_\_\_ se obvezuje:

- u roku godine dana dostaviti dokaz o podnošenju zahtjeva za financiranje prema odgovarajućem predpristupnom fondu,
- u roku 3 mjeseca od sklapanja kupoprodajnog ugovora dužan ishoditi rješenje o građenju,
- u roku 2 godine od sklapanja kupoprodajnog ugovora – izvršiti financijsko ulaganje predviđeno investicijskom studijom, izgraditi poslovni objekt, te pribaviti urednu uporabnu dozvolu, započeti sa obavljanjem djelatnosti, te uposliti predviđeni broj radnika. Svi rokovi za ispunjenje obaveza su fiksni.

S obzirom da se investicija provodi na površini većoj od 5000 m<sup>2</sup> omogućuje se izgradnja u dvije faze. Svi rokovi predviđeni u prethodnom stavku računaju se za I.fazu, dok predviđeni završetak druge faze ne može biti dulji od 5 godina od dana sklapanja ugovora.

Svi rokovi i obveze navedene u ovom članku predviđene su kao bitni dijelovi ugovora.

Kupac je dužan Općini Kneževi Vinogradi dostaviti dokaz o ispunjenju ovih obveza i to u navedenim rokovima.

### **Članak 10.**

Ugovorne strane rokove utvrđene člankom 9. smatraju bitnim sastojkom ovog Ugovora.

Svi rokovi i obveze navedene u ovom Ugovoru predviđeni su kao bitni dijelovi ugovora, a njihovo ne izvršenje razlog je za raskid ovog Ugovora.

U slučaju da kupac u rokovima iz članka 9. ovog Ugovora ne izvrši svoje obveze, barem u pretežitom dijelu, koji čini minimalno 66 % ukupne predviđene financijske vrijednosti investicije, a prema priloženoj investicijskoj studiji, Općina može donijeti odluku da se kupoprodajni ugovor raskida.

Ispunjenje obveza kupca u pretežitom dijelu (minimalno 66 % od ukupne predviđene financijske vrijednosti investicije), Općina će utvrditi zapisnikom, kojim će ujedno utvrditi da više ne postoje razlozi za mogući raskid kupoprodajnog ugovora s kupcem, i to nakon

predočenja svih potrebnih dokumenata od strane kupca kojima se potvrđuje ispunjenje obveza u pretežitom dijelu.

U slučaju da kupac ne izvrši svoje obveze predviđene člankom 9. primjenjujući stavke od 1.-4. ovoga članka barem u pretežitom dijelu, Općina može raskinuti ugovor, a kupac gubi pravo na uplaćenu jamčevinu. Općina Kneževi Vinogradi se obvezuje o ispunjenju uvjeta za raskid ovog Ugovora pismeno izvijestiti kupca kojom obavijesti se isti smatra raskinutim, a Općina Kneževi Vinogradi može dalje slobodno raspolagati predmetnim građevinskim zemljištem.

#### **Članak 11.**

Ukoliko nakon protoka rokova iz članka 9. ovog Ugovora na predmetnoj parceli postoji dio, odnosno dijelovi koji su ostali neizgrađeni prema investicijskoj studiji i priloženom idejnom rješenju, te kupac navedeni neizgrađeni dio / dijelove parcele ima namjeru odcijepiti i prodati, pravo prvokupa ima Općina Kneževi Vinogradi i to po cijeni:

- u roku 10 godina od dana zaključenja ovog ugovora - po kupoprodajnoj cijeni po m<sup>2</sup> umanjenoj za subvencionirani iznos po m<sup>2</sup>, na način da kupac ne ostvari nikakvu dodatnu materijalnu ili financijsku korist navedenom prodajom dijela / dijelova predmetne parcele Općini.
- nakon protoka roka iz prethodnog podstavka – po tržišnoj cijeni koju utvrđuje neovisni sudski vještak.

#### **Članak 12.**

Prodavatelj ovlašćuje kupca da na temelju ovog Ugovora bez svakog daljnjeg pitanja ili odobrenja, izvrši upis prava vlasništva na nekretnini koja je predmet ovog Ugovora, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Belom Manastiru i drugim javnim knjigama, na svoje ime i u svojoj korist.

Kupac u isto vrijeme izjavljuje da dozvoljava uknjižbu zabrane otuđenja na rok do isplate kupoprodajne cijene za neisplaćeni dio ugovorene cijene, odnosno za iznos od \_\_\_\_\_ kuna do konačne isplate ugovorene cijene.

Kupac također u isto vrijeme izjavljuje da bez svakog daljnjeg pitanja na temelju ovog Ugovora dozvoljava uknjižbu upisa prava prvokupa Općine Kneževi Vinogradi u zemljišnim knjigama sukladno članku 11 ovog Ugovora.

#### **Članak 13.**

Sve troškove oko provedbe ovog Ugovora kod nadležnih tijela obvezuje se snositi kupac.

Kupac snosi porez na promet nekretnina, naknade za promjenu namjene zemljišta te troškove uknjižbe, taksa, ovjere kod javnog bilježnika, uknjižbe nekretnina, parcelacije i trošak lokacijske dozvole.

#### **Članak 14.**

Ugovorne strane odriču se prava pobijanja ovog Ugovora po bilo kojem osnovu i utvrđuju da se radi o njihovoj pravoj volji što potvrđuju potpisom ovoga Ugovora.

Ugovorne strane su suglasne, da će sve sporove iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a ukoliko to nije moguće, nadležan je Općinski sud u Belom Manastiru.

#### **Članak 15.**

Ovaj Ugovor je sastavljen u 2 ( dva ) originalna primjerka, od kojih jedan pripada kupcu, a drugi javnom bilježniku.

Prodavatelju pripadaju 2 (dvije) ovjerene preslike ovog Ugovora, a kupcu, pored originalnog primjerka, pripadaju i 1 (jedna) ovjerena preslika ovog Ugovora.

### **Članak 16.**

U znak pristanka na prava i obveze iz ovog Ugovora, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

KLASA: \_\_\_\_\_

UR.BROJ: \_\_\_\_\_

**ZA PRODAVATELJA:**  
**OPĆINSKI NAČELNIK**  
*Općine Kneževi Vinogradi*

**KUPAC:**  
*Direktor*

---

*mr.Deneš Šoja*

### **NAPOMENA:**

Kod sklapanja ugovora isti će se uskladiti s Odlukom o prodaji i odabranim ponuditeljima na način da se neće mijenjati bit navedenih odredbi, odnosno uvrstit će se ili izdvojiti „varijante“ i prilagoditi ponudi kupca.

**6. IZJAVA O SUGLASNOSTI OPĆINE KNEŽEVI VINOGRADI ZA ISHOĐENJE  
LOKACIJSKE DOZVOLE ILI RJEŠENJA O UVJETIMA GRAĐENJA**



**REPUBLIKA HRVATSKA  
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA KNEŽEVI VINOGRADI**

**KLASA:**  
**URBROJ:**  
*Kn. Vinogradi,*

**PREDMET:** *Izjava o suglasnosti Općine Kneževi Vinogradi za ishodaenje lokacijske dozvole ili rješenja o uvjetima građenja*

*Općina Kneževi Vinogradi je suglasan da tvrtka/obrt \_\_\_\_\_ po Predugovoru o kupoprodaji (Klasa: \_\_\_\_\_; Urbroj: \_\_\_\_\_ od dana \_\_\_\_\_) ishodi lokacijsku dozvolu/rješenje o uvjetima građenja za građevinsko zemljište koje je prema Idejnom uređenju Poslovno-poduzetničke i rekreativne zone Kneževi Vinogradi označeno oznakom P - \_\_, površine \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> koja će nakon provedenog postupka parcelacije predstavljati prostor samostalne zemljišne čestice površine \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.*

**OPĆINSKI NAČELNIK**

\_\_\_\_\_  
*mr. Deneš Šoja*

**7. OBRAZAC PONUDE (PONUDBENI LIST)**

**PONUDBENI LIST**

*Za dostavu ponude na Otvoreni poziv za prodaju čestica u poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni Općine Kneževi Vinogradi*

za poslovni projekt ulaganja : \_\_\_\_\_

**CIJENA PONUDE:**

*Za dio katastarske čestice br. \_\_\_\_\_ k.o. Kneževi Vinogradi, označene na Idejnom rješenju uređenja poslovno-poduzetničke i rekreativne zone oznakom \_\_\_\_\_; površine \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.  
Ponuđena cijena iznosi \_\_\_\_\_ kn/m<sup>2</sup>.*

*što ukupno iznosi:*

\_\_\_\_\_ kn

(slovima: \_\_\_\_\_).

**NAZIV PONUDITELJA:**

\_\_\_\_\_

**MJESTO I ADRESA SJEDIŠTA:**

\_\_\_\_\_

**BROJ TELEFONA I TELEFAXA:**

\_\_\_\_\_

**IME, PREZIME I FUNKCIJA ODGOVORNE OSOBE:**

\_\_\_\_\_

**VALJANOST PONUDE do dana:** \_\_\_\_\_

( ime, prezime, funkcija i potpis odgovorne osobe i ovjera pečatom tvrtke)