



Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14 i 81/15 - pročišćeni tekst), te Odluke o raspolaganju nekretninama ("Glasnik Karlovačke županije", broj 41/10, 51/10 - ispravak, 7/11, 11/12, 7/13 i 39/13) i članka 23. Statuta Općine Rakovica ("Glasnik Karlovačke županije", broj 21/09, 12/12, 7/13, 17/13 – ispravak i 20/13 – pročišćeni tekst i "Službeni glasnik Općine Rakovica", br. 10/18 - godina izdavanja IV, "Službeni glasnik Općine Rakovica", br. 1/18 - ispravak, 1/18 - pročišćeni tekst, 7/18 - ispravak i 10/19 - godina izdavanja V), Općinsko vijeće Općine Rakovica na svojoj ___ sjednici održanoj dana _____ 2019. godine donosi

ODLUKU

o raspolaganju nekretninama u Poduzetničkoj zoni Grabovac

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti i načini raspolaganja s nekretninama u Poduzetničkoj zoni Grabovac.

Članak 2.

Pod raspolaganjem nekretninama iz članka 1. ove Odluke podrazumijeva se prodaja, darovanje i davanje u zakup predmetnih nekretnina u vlasništvu Općine Rakovica, te zasnivanje prava građenja, zasnivanje prava služnosti i drugih stvarnih tereta na predmetnim nekretninama. Aktivnosti vezane uz postupke raspolaganja nekretninama izvršavat će se u skladu s općom aktom Općine Rakovica o raspolaganju nekretninama, izuzev određenih cijena nekretnina i načina plaćanja koje će se zbog ostvarenja općeg cilja osiguranja poticajnih mjera usmjerenih na razvoj i rast malog i srednjeg poduzetništva na području Općine Rakovica definirati ovom Odlukom.

Članak 3.

Nekretnine u smislu ove Odluke obuhvaćaju neizgrađeno građevinsko zemljište označeno kao k.č.br. 67/142, 67/141, 67/140, 67/139, 67/138, 67/137, 67/135, 67/146, 67/145, 67/144, 67/143 i 67/133, sve u k.o. Drežnik.

Članak 4.

Unutar Poduzetničke zone izgradnja je definirana odredbama Prostornog plana uređenja Općine Rakovica, a mogu se graditi:

1. objekti gospodarske - proizvodne i poslovne namjene i to kombinirane kao proizvodno - trgovačke djelatnosti s turističkom prezentacijom samog procesa proizvodnje i prodajom u istom objektu,
2. ostale uslužne namjene kao što su trgovačke, servisne i druge tradicionalne djelatnosti u obrtništvu,

3. restoran s ponudom i prodajom hrane autohtone kuhinje, eko prehrane i vegetarijanske kuhinje.

Uz osnovnu djelatnost moguće je na površinama poslovne namjene smjestiti i upravne, uredske, ugostiteljske građevine (motel i sl.), stambene građevine za vlastite potrebe, manje skladišne prostore, benzinsku crpku i ostale djelatnosti koje upotpunjuju osnovnu namjenu.

U izgradnji objekata potrebno je u arhitektonskom oblikovanju fasade i interijera koristiti tradicijske materijale drvo i kamen.

Ostali uvjeti gradnje definirani su odredbama Prostornog plana uređenja Općine Rakovica.

II PRODAJA

Članak 5.

Nekretnine na području poduzetničke zone prodaju se temeljem provedenog javnog natječaja koje raspisuje tijelo ovlašteno sukladno propisima kojima se uređuje lokalna i područna (regionalna) samouprava.

Postupak otvaranja i pregleda ponuda te predlaganja odluka ovlaštenom tijelu Općine Rakovica provodi povjerenstvo koje će imenovati općinski načelnik Općine Rakovica.

Članak 6.

Nekretnine u poduzetničkoj zoni prodaju se u neuređenom stanju, a povezane su asfaltnom ili makadamskom prometnicom na državnu prometnicu D42, imaju osiguranu mogućnost priključka na infrastrukturu vode i električne energije, te se iste preuzimaju u zatečenom stanju.

Članak 7.

Kupoprodajna cijena za nekretnine na području poduzetničke zone iznosi:

- za građevinsko zemljište namijenjeno za kombinirane proizvodno - trgovačke djelatnosti s prezentacijom samog procesa proizvodnje i prodajom u istom objektu, početna cijena nekretnine iznosi 10 EUR za 1 m² zemljišta u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan plaćanja, uz mogućnost obročne otplate cijene do 2 godine uz kamatu od 7 % godišnje,

- za građevinsko zemljište namijenjeno samo za uslužne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, turizam i sl.), početna cijena nekretnine iznosi 11 EUR za 1 m² zemljišta u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan plaćanja, uz mogućnost obročne otplate cijene do 2 godine uz kamatu od 7 % godišnje.

Ako ovlašteno tijelo Općine Rakovica odobri obročnu otplatu kupoprodajne cijene, kupac nekretnina u poduzetničkoj zoni dužan je s poslovnom bankom zaključiti ugovor o bankarskoj garanciji koja će njome garantirati isplatu cijelog iznosa kupoprodajne cijene i pripadajućih kamata.

Općina Rakovica kao prodavatelj nekretnina može zaključenje kupoprodajnog ugovora s obročnom otplatom kupoprodajne cijene uvjetovati zaključenjem ugovora o bankarskoj garanciji kojim će poslovna banka garantirati isplatu cijelog iznosa kupoprodajne cijene uvećanog za pripadajuće kamate.

Članak 8.

Kupac nekretnine - investitor u poduzetničkoj zoni ima pravo na oslobođenje od plaćanja propisanog komunalnog doprinosa za gradnju u poduzetničkoj zoni u iznosu od 30% propisanog komunalnog doprinosa.

Kupac nekretnine - investitor u poduzetničkoj zoni ima pravo na umanjenje plaćanja komunalne naknade u 1. godini rada u iznosu od 75 %, u drugoj godini rada u iznosu od 50 % i u trećoj godini rada u iznosu od 25 % propisane naknade.

Članak 9.

Kupac nekretnine na području poduzetničke zone dužan je započeti radove na izgradnji objekata predviđenim ponudom za kupnju nekretnine najkasnije u roku od 1 godine od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora.

Ako kupac nekretnine na području poduzetničke zone ne započne radove na izgradnji objekata predviđenim ponudom za kupnju nekretnine protekom roka od 1 godine od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora, Općina Rakovica kao prodavatelj ima pravo na jednostrani raskid ugovora o kupoprodaji nekretnina bez odgovornosti za eventualnu štetu kupcu i pravo nazadkupnje nekretnine predmeta kupoprodaje po kupoprodajnoj cijeni određenoj člankom 7. ove odluke uvećanoj za poboljšanje vrijednosti nekretnine koja je predmet kupoprodaje.

U slučaju ugovorene obročne otplate kupoprodajne cijene Općina Rakovica ima pod uvjetima iz prethodnog stavka ovog članka pravo nazadkupnje nekretnine po cijeni koja će se odrediti u visini do dana raskida ugovora ukupno uplaćenih obroka kupoprodajne cijene, uvećanoj za poboljšanje vrijednosti nekretnine koja je predmet kupoprodaje.

Članak 10.

Kupac nekretnine na području poduzetničke zone dužan je započeti obavljati gospodarsku djelatnost predviđenu ponudom za kupnju nekretnine najkasnije u roku od 2 godine od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora.

Ako kupac nekretnine na području poduzetničke zone ne započne obavljati gospodarsku djelatnost predviđenu ponudom za kupnju nekretnine protekom roka od 2 godine od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora, Općina Rakovica kao prodavatelj ima pravo na jednostrani raskid ugovora o kupoprodaji nekretnina bez odgovornosti za eventualnu štetu kupcu i pravo nazadkupnje nekretnine predmeta kupoprodaje po kupoprodajnoj cijeni određenoj člankom 7. ove odluke uvećanoj za poboljšanje vrijednosti nekretnine koja je predmet kupoprodaje.

U slučaju ugovorene obročne otplate kupoprodajne cijene Općina Rakovica ima pod uvjetima iz prethodnog stavka ovog članka pravo nazadkupnje nekretnine po cijeni koja će se

odrediti u visini do dana raskida ugovora ukupno uplaćenih obroka kupoprodajne cijene, uvećanoj za poboljšanje vrijednosti nekretnine koja je predmet kupoprodaje.

Za vrijeme trajanja prava nazadkupnje nekretnina određenog prethodnim člankom i ovim člankom ove odluke kupac nema pravo otuđenja nekretnina.

Članak 11.

Općina Rakovica kao prodavatelj nekretnina u poduzetničkoj zoni pridržava pravo prvokupa nekretnina u roku od 5 godina od dana zaključenja ugovora o kupoprodaji.

Članak 12.

Kupac nema pravo otuđenja nekretnine u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora izuzev prava nazadkupnje Općine Rakovica, te se isto upisuje u zemljišne knjige.

Članak 13.

Kupac nekretnine u poduzetničkoj zoni dužan je uz ostale sastavne dijelove ponude određene općim aktom Općine Rakovica o raspolaganju nekretninama i odlukom o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina u poduzetničkoj zoni, podnijeti Općini Rakovica kao prodavatelju investicijski projekt za provođenje investicije na nekretninama koje su predmet prodaje, koji obvezno mora sadržavati:

1. opis dosadašnjeg poslovanja (osim za početnike) s dokazima iz financijske i statusne dokumentacije: bilance, računi dobiti, BON-1 i BON-2 obrasci, izvodi iz sudskog registra o kapitalu društva,
2. opis planiranog ulaganja na lokaciji poduzetničke zone,
3. strukturu financiranja prema izvorima i dinamiku ulaganja po mjesecima izvedbe projekta,
4. analizu utjecaja projekta na okoliš,
5. broj novozaposlenih radnika prema dinamici realizacije projekta
6. dokaze o osiguranoj sirovini, tržištu gotovih proizvoda ili usluga, izboru i nabavci projektirane tehnologije.

Općina Rakovica ima pravo izvršiti dubinsko snimanje investicijske sposobnosti, ekonomskih i tržišnih potencijala investitora, osobito podataka o relevantnim izvorima financiranja prije donošenja konačne odluke o odabiru ponuditelja.

Općina Rakovica ima pravo detaljne provjere svih podataka iz investicijskog projekta kod banaka, poslovnih partnera i od samog investitora.

III DAROVANJE

Članak 14.

Nekretnina u poduzetničkoj zoni može se darovati za izgradnju objekata i sustava visokonaponske i niskonaponske elektro mreže ili druge infrastrukture ukoliko je isto definirano zakonima i drugim propisima.

Članak 15.

Daroprimatelj nema pravo otuđenja nekretnine izuzev povrata darovane nekretnine u vlasništvo Općine Rakovica, te se isto upisuje u zemljišne knjige.

IV PRAVO GRAĐENJA**Članak 16.**

Za nekretnine u poduzetničkoj zoni na kojima se planira gradnja objekta može se ugovoriti osnivanje prava građenja.

Javnim natječajem i ugovorom će se utvrditi uvjeti za osnivanje prava građenja.

Na sadržaj javnog natječaja za osnivanje prava građenja na odgovarajući način se primjenjuju odredbe ove Odluke o prodaji.

Članak 17.

Na rokove izgradnje objekata i početka obavljanja gospodarske djelatnosti predviđene ponudom za osnivanje prava građenja na nekretnini primjenjuju se rokovi određeni za kupnju nekretnine iz glave II ove Odluke.

Članak 18.

Početna cijena osnivanja prava građenja određuje se u godišnjem iznosu te iznosi za proizvodne djelatnosti 1,00 EUR za 1 m² zemljišta u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan plaćanja, a za ostale namjene 2,00 EUR za 1 m² zemljišta u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan plaćanja.

Članak 19.

Nositelj prava građenja nema pravo otuđenja nekretnine u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora izuzev prava nazadkupnje Općine Rakovica, te se isto upisuje u zemljišne knjige.

Članak 20.

Pravo građenja može se ugovoriti na rok do 35 godina.

Ako nakon isteka roka iz prethodnog stavka ne dođe do produženja istog svi izgrađeni objekti s pripadajućom infrastrukturom postaju vlasništvo Općine Rakovica.

V PRAVO SLUŽNOSTI**Članak 21.**

Na nekretninama u poduzetničkoj zoni može se osnovati pravo služnosti sukladno odgovarajućim odredbama općeg akta Općine Rakovica o raspolaganju nekretninama.

Članak 22.

Na sadržaj javnog natječaja za osnivanje prava služnosti na odgovarajući način se primjenjuju odredbe ove Odluke o prodaji.

Članak 23.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Općine Rakovica".

KLASA:

URBROJ: 2133/16-19-1

Rakovica, _____ 2019.

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA

Zoran Luketić, bacc. oec.