Temeljem čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08 i 38/09) u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 125/05, 109/07, 125/08 i 36/09) i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola (SN Grada Pule 7/09), Gradonačelnik Grada Pule dana 25. kolovoza 2009. godine, donio je

**ODLUKU O RASPISIVANJU NATJEČAJA ZA PRODAJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

**I**

Raspisuje se natječaj za prodaju nekretnina - građevinskog zemljišta za izgradnju stambenih, poslovnih i drugih građevina odnosno privođenje namjeni u skladu s dokumentima prostornog uređenja i drugih nekretnina, na sljedećim lokacijama:

| *red. broj* | *Kat. općina* | *MO* | *Katastarska čestica* | *Površina $m^2$* | *Početna cijena u EUR* | *Jamčevina u kunama* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1.** | Pula | Šijana | 1234/34 | 27 | 2.948,40 | 2.155,28 |
| **2.** | Štinjan | Štinjan | 103/122 | 35 | 4.200,00 | 3.070,20 |
| **3.** | Štinjan | Štinjan | 362/6 | 44 | 5.280,00 | 3.859,68 |
| **4.** | Pula | Šijana | 1166/3 | 185 | 20.202,00 | 14.767,66 |
| **5.** | Pula | Kaštanjer | 953/3 | 191 | 22.920,00 | 16.754,52 |
| **6.** | Pula | Gregovica | 2409/57 | 259 | 23.931,60 | 17.494,00 |
| **7.** | Pula | Gregovica | 660/107 | 252 | 33.264,00 | 24.315,98 |
| **8.** | Pula | Kaštanjer | 2382/7 | 940 | 112.800,00 | 82.456,80 |
| **9.** | Pula | PUP Stari Grad Sektor LVII Blok 9 Lokacija 15 | 291/zgr. | 113 | 28.250,00 | 20.650,75 |
| **10.** | Pula | Gregovica | 2409/58 | 260 | 34.320,00 | 25.087,92 |
| **11.** | Pula | Gregovica | 2409/59 | 262 | 34.584,00 | 25.280,90 |

Nekretnine naznačene pod rednim brojevima **od 1. do 8.** predstavljaju postojeće katastarske čestice koje se kao takve izlažu prodaji.

Nekretnine naznačene pod rednim brojevima **od 9. do 11.** predstavljaju novoformirane građevinske čestice.

**NAPOMENE:**

Nekretnina pod r.br. 1. opterećena je izvanknjižnim pravom služnosti postavljanja i održavanja elektroenergetskog kabela NN, radi čega je početna cijena umanjena za 30%.

Nekretnina pod r.br. 4. opterećena je izvanknjižnim pravom služnosti postavljanja i održavanja telekomunakcijskog kabela, radi čega je početna cijena umanjena za 30%.

Nekretnina pod r.br. 6. opterećena je izvanknjižnim pravom služnosti postavljanja i održavanja kanalizacijske cijevi, radi čega je početna cijena umanjena za 30%.

Na nekretnini pod r.br. 7. nalazi se izgrađena garaža, te je obveza kupca rješavanje međusobnih odnosa s posjednikom.

Najpovoljniji ponuditelji isticanjem ponude prihvaćaju predugovornu obvezu nazadprodaje Gradu Puli dijela nekretnina eventualno potrebnih za izgradnju pristupnih prometnica ili drugih javnih površina u sklopu realizacije prostornih planova nižeg reda i upravnih akata prostornog uređenja, po jednakoj jediničnoj cijeni postignutoj na javnom nadmetanju za prodaju istih.

Navedene vrijednosti nekretnina revalorizirat će se u slučaju izmjene odnosa vrijednosti između kune u odnosu na EUR prema srednjem tečaju HNB. Odnos između kune i EUR utvrđen na dan 18. kolovoza 2009. je 7,31 kn za 1 EUR.

Kupci nekretnina na kojima postoji teret raznih instalacija, u slučaju intervencije ili sličnih radova na instalacijama dužni su osigurati nesmetan pristup instalacijama ovlaštenim djelatnicima radi izvođenja radova.

Eventualna izmještanja instalacija, priključaka i objekata koja su teret na predmetnim zemljištima kupac zemljišta izvršit će o vlastitom trošku u skladu s posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba.

Nekretnine se izlažu prodaji prema načelu «viđeno-kupljeno», što isključuje sve naknadne prigovore kupca, a posebno se isključuje odgovornost prodavatelja za neusklađenost stvarne površine nekretnina sa službeno iskazanima u katastru i zemljišnoj knjizi.

U slučaju postojanja posjeda treće osobe na nekretninama kupac je dužan o svom trošku osloboditi nekretninu od stvari i osoba.

**Namjena građevinskog zemljišta i građevine**

Na predmetnom građevinskom zemljištu izgradnja, odnosno privođenje namjeni, vršit će se u skladu s dokumentima prostornog uređenja, posebnim uvjetima građenja i ostalim uvjetima predviđenim važećim propisima.

Kupci nekretnina prilikom ishodovanja propisanih dokumenata prostornog uređenja dužni su na kupljenim nekretninama poštivati uvjete Grada Pule i drugih pravnih osoba u vezi planirane komunalne i druge infrastrukture.

Grad Pula ne odgovara za eventualnu izmjenu ili ograničenja u pogledu uvjeta gradnje koji se mogu pojaviti kao posljedica izmjene pozitivnih zakonskih ili podzakonskih propisa.

**Opseg uređenja građevinskog zemljišta**

Na građevinskom zemljištu radi priključenja planiranih građevina predviđena je izgradnja telekomunikacijske, plinske i elektro mreže, te izgradnja objekata i uređaja komunalne infrastrukture, i to: prometnice, sustava odvodnje oborinskih i otpadnih voda, javne rasvjete te vodovodne i kanalizacijske mreže.

Gradnja telekomunikacijske, plinske i elektro mreže i uređaja, te vodovoda i sustava odvodnje otpadnih voda, kao i rok u kojem će se izvesti i omogućiti priključak građevinske parcele na komunalnu i drugu infrastrukturu, regulirat će se posebnim aktom kojeg kupac pribavlja u skladu s posebnim propisima.

Visinu i način plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, i to: izgradnju prometnice, odvodnju oborinskih voda i javne rasvjete, kao i rok u kojem će se omogućiti priključak građevinskim parcelama na komunalnu infrastrukturu, odredit će se sukladno važećim pozitivnim propisima.

Kupac zemljišta o svom će trošku izvršiti eventualnu prenamjenu zemljišta u skladu s odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

**II**

Natječaj za prodaju nekretnina iz točke I ove Odluke provest će se usmenim javnim nadmetanjem.

Oglas o raspisivanju natječaja objavit će se u dnevnim novinama "Glas Istre", na oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu i na web-stranici Grada Pule.

**III**

Jamčevina za sudjelovanje na natječaju iznosi 10% od početne cijene u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB i uplaćuje se posebno za svaku pojedinu nekretninu koja se izlaže prodaji.

Jamčevina se uplaćuje na žiro račun Grada Pule br. 2390001-1835900006 Gradsko poglavarstvo-Proračun pozivom na broj 22-7889-JMBG za fizičke osobe ili pozivom na broj 21-7889-MB za pravne osobe ponuditelja do početka usmenog nadmetanja.

**IV**

Ugovori o kupoprodaji sklapaju se u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke gradonačelnika Grada Pule o prihvatu ponude.

Najpovoljniji ponuditelji koji odustanu od ponude nakon okončanja usmenog nadmetanja i unošenja u zapisnik utvrđenja Komisije o ponudi koju smatra najpovoljnijom za pojedinu nekretninu, koji ne pristupe sklapanju ugovora o kupoprodaji u za to ostavljenom roku, ili ne uplate u cijelosti ugovorenu cijenu u skladu sa sklopljenim ugovorom, gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nekretnina će se ponovno izložiti prodaji na javnom natječaju.

Početna cijena i obveza plaćanja ugovorenog iznosa iskazuju se u EUR, s naznakom plaćanja utvrđenog iznosa u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja.

Rok za plaćanje ugovorene cijene je bitan sastojak ugovora, a u slučaju propuštanja tog roka nastupaju pravne posljedice predviđene odredbom članka 361. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05 i 41/08).

Kao sredstvo osiguranja isplate kupoprodajne cijene kad je ugovoreno obročno plaćanje, kupac dopušta osnivanje hipoteke u korist Grada Pule na prodanoj nekretnini.

Troškove solemnizacije i ovjere potpisa, te zemljišnoknjižne provedbe ugovora, snosi kupac.

**V**

Kupoprodajnu cijenu kupac plaća odjednom, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

**VI**

**PRAVILA NADMETANJA**

1. Komisija za provedbu natječaja, na mjestu i u vrijeme određenim za provedbu javnog nadmetanja uvodno otvara nadmetanje i zaprima prijave i dokaze.
2. Natjecatelji prijavljuju sudjelovanje u javnom nadmetanju na način da nakon uvodnog otvaranja nadmetanja predaju Komisiji za provedbu natječaja prijavu s osobnim podacima te prilaganjem dokaza (u izvorniku ili ovjerenom presliku):

- o uplati jamčevine (uplatnica)
- o državljanstvu odnosno registraciji pravne osobe,
- o podmirenju svih dospjelih dugovanja prema Gradu Puli (potvrda Upravnog odjela za proračun i gospodarstvo Grada Pule, Polanijev prilaz 2)
- punomoć za zastupanje (ako na nadmetanju sudjeluje osoba u svojstvu punomoćnika), odnosno ovlaštenje predstavnika pravnih osoba.

Ako su natjecatelji strane fizičke osobe ili pravne osobe koje ne obavljaju djelatnost u Republici Hrvatskoj, dužni su naknadno, po provedenom postupku nadmetanja, pribaviti potrebnu suglasnost za sklapanje ugovora o kupoprodaji sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/97, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08 i 38/09).

3. Komisija za provedbu natječaja razmatra prijave i dokaze, utvrđuje njihovu pravnu valjanost, te donosi odluku koju odmah objavljuje.

4. Usmeno nadmetanje natjecatelja s valjanom prijavom i potpunim dokazima provodi se za svaku lokaciju posebno. Ako se za pojedinu lokaciju prijavio i natjecao samo jedan natjecatelj, uzet će se njegova ponuda u početnoj visini kupoprodajne cijene kao najpovoljnija.
5. Najmanji iznos povećanja ponude iznosi 5% od početne kupoprodajne cijene.
6. Usmeno nadmetanje okončat će se po isteku 2 minute od davanja najpovoljnije ponude.
7. Po okončanju nadmetanja Komisija za provedbu natječaja utvrđuje koja se ponuda smatra najpovoljnijom te takvo utvrđenje unosi u zapisnik.
8. Zapisnik o provedenom nadmetanju s prijedlogom za prihvat ponude koju smatra najpovoljnijom, Komisija za provedbu natječaja dostavlja gradonačelniku Grada Pule na razmatranje i odlučivanje.
9. Odluku o prihvatu najpovoljnije ponude i sklapanju ugovora gradonačelnik Grada Pule donosi u roku od 5 dana od primitka zapisnika i prijedloga.
10. Ugovor o kupoprodaji sklapa se u roku od 8 dana od donošenja Odluke gradonačelnika Grada Pule o prihvatu ponude i sklapanju ugovora.

**VII**

Javno nadmetanje provest će se u prostorijama Komunalne palače u Puli, Forum 1, a datum održavanja bit će utvrđen tekstom natječaja.

Gradonačelnik Grada Pule pridržava pravo poništiti objavljeni natječaj u cijelosti ili djelomično, bez posebnog obrazloženja, do donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji.

**VIII**

Sve obavijesti glede nekretnina izloženih na natječaju mogu se dobiti tijekom uredovnog radnog vremena u Upravnom odjelu za komunalni sustav i imovinu, Pula, Forum 2, I kat. Zainteresirani ponuditelji mogu dobiti sve potrebne informacije na tel. 371-890. Za zainteresirane ponuditelje dan za razgledavanje nekretnina bit će utvrđen tekstom natječaja.

**IX**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 944-05/09-01/57
Urbroj:2168/01-01-03-00-0330-09-2
Pula, 25. kolovoza 2009.

**GRADONAČELNIK**
**Boris Miletić**

# O B R A Z L O Ž E N J E

Člankom 35. i člankom 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/97, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08 i 38/09), a u vezi sa Zakonom o lokalnoj samoupravi, propisano je da gradonačelnici, odnosno općinski načelnici jedinica lokalne samouprave raspolažu nekretninama koje se nalaze u vlasništvu jedinica lokalne samouprave čija je pojedinačna vrijednost manja od 1.000.000,00 kuna, te da je tim nekretninama moguće raspolagati isključivo provođenjem javnog natječaja.

Točkom I Odluke o raspisivanju natječaja utvrđeno je da se raspisuje natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Pule za izgradnju stambenih, poslovnih i drugih građevina sukladno namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja, prema sljedećim jediničnim cijenama:

- na području **MO Šijana** pod rednim brojevima **1. i 4.** predlaže se jedinična cijena u visini od **156,00 EUR/m$^2$**. Početna jedinična cijena u toj zoni formirana je na osnovi postignute cijene na javnom natječaju dana 7. studenog 2008.g. za zemljište - suvlasnički dio od 18/96 dijela k.č. 1279/1 k.o. Pula (umanjeno za 30% zbog izlaganja prodaji manjeg suvlasničkog dijela), prikazano u grafičkom prilogu pod oznakom **A,** a koja je umanjena za 30% za nekretninu pod rednim brojem **1.** zbog tereta na nekretnini – izvanknjižnog prava služnosti postavljanja i održavanja elektroenergeetskog kabela u korist HEP d.d. i za nekretninu pod rednim brojem **4.** zbog tereta na nekretnini – izvanknjižnog prava služnosti postavljanja i održavanja telekomunikacijskog kabela u korist T-HT d.d.

- na području **MO Štinjan** pod rednim brojevima **2. i 3.** predložena je jedinična cijena u iznosu od **120,00 EUR/m2.** Početna jedinična cijena u toj zoni formirana je na osnovi postignute cijene na javnom natječaju dana 29. travnja 2009.g. za zemljište k.č. 103/68 k.o. Štinjan, prikazano u grafičkom prilogu pod oznakom **B**;

- na području **MO Kaštanjer** pod rednim brojevima **5. i 8.** predlaže se jedinična cijena u visini od **120,00 EUR/m$^2$**. Početna jedinična cijena u toj zoni formirana je na osnovi postignute cijene na javnom natječaju dana 7. studenog 2008.g. za zemljišta k.č. 1906/8 i k.č. 748/3, obje k.o. Pula, prikazano u grafičkom prilogu pod oznakom **C;**

- na području **MO Gregovica** pod rednim brojevima **6, 7, 10. i 11.** predlaže se jedinična cijena u visini od **132,00 EUR/m$^2$**. Početna jedinična cijena u toj zoni formirana je na osnovi postignute cijene na javnom natječaju dana 30. srpnja 2009.g. za zemljište k.č. 2409/41, k.č. 2409/44 i k.č. 2409/55, sve k.o. Pula, prikazano u grafičkom prilogu pod oznakom **D,** a koja je umanjena za 30% za nekretninu pod rednim brojem **7.** zbog tereta na nekretnini – izvanknjižnog prava služnosti postavljanja i održavanja kanalizacijske cijevi u korist Pula Herculanea d.o.o.

- na području **MO Stari Grad** pod rednim brojem **9.** predlaže se jedinična cijena u visini od **250,00 EUR/m2**. Početna jedinična cijena u toj zoni formirana je na osnovi postignute jedinične cijene od **210,00 EUR/m$^2$** na javnom natječaju dana 29. kolovoza 2008.g. za zemljište k.č. 17 k.o. Pula, prikazano u grafičkom prilogu pod oznakom **E,** uvećano na jediničnu cijenu od 250,00 EUR/m2 zbog povoljnije izgrađenosti parcele prema odredbama PUP Stari Grad;

Kupci nekretnina dužni su prilikom ishodovanja upravnih akata prostornog uređenja za stečene nekretnine poštivati uvjete Grada Pule i drugih pravnih osoba u svezi planirane komunalne i druge infrastrukture.

Točkom II Odluke utvrđeno je da će se prodaja građevinskog zemljišta iz točke I vršiti provođenjem javnog nadmetanja kao efikasnijim načinom prodaje, a da će oglas o raspisivanju natječaja biti objavljen u dnevnom tisku, na kao i na oglasnoj ploči ovog Upravnog odjela.

Točkom III Odluke utvrđena je visina jamčevine te rok i način na koji se jamčevina treba uplatiti.

Točkom IV Odluke radi zaštite interesa Grada Pule utvrđeno je da se ugovori sklapaju u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke o prihvatu ponude od strane gradonačelnika Grada Pule. Najpovoljniji ponuditelji koji odustanu od ponude nakon okončanja usmenog nadmetanja i unošenja u

zapisnik utvrđenja Komisije koja se ponuda smatra najpovoljnijom za pojedinu nekretninu, ne pristupe sklapanju ugovora u predviđenom roku ili ne uplate u cijelosti ugovorenu cijenu u skladu sa sklopljenim ugovorom gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nekretnina će se ponovno izložiti prodaji na javnom natječaju. Cijena građevinskog zemljišta kao i obveza plaćanja ugovorenog iznosa iskazuju se u EUR, s naznakom plaćanja utvrđenog iznosa u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja. Rok za plaćanje ugovorene cijene je bitan sastojak ugovora, a za slučaj propuštanja roka nastupaju pravne posljedice predviđene odredbom članka 361. Zakona o obveznim odnosima. Troškove ovjere potpisa i zemljišnoknjižne provedbe ugovora snosi kupac.

Točkom V Odluke utvrđeno je da se cjelokupni iznos kupoprodajne cijene isplaćuje jednokratno, u roku od 30 dana od dana potpisivanja ugovora.

Točkom VI Odluke utvrđeno je u kojem roku, kome i kada se dostavljaju prijave za javno nadmetanje, te da će se tekst natječaja objaviti na oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, te u dnevnom tisku "Glas Istre".

Točkom VII Odluke utvrđeno je da će tekstom natječaja biti određeno kada će se i gdje održati javno nadmetanje.

Točkom IX Odluke određeno je da Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

**P.O. GRADONAČELNIKA**
**Damir Prhat, dipl. ing., v.r.**