

REPUBLIKA HRVATSKA

LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA

GRAD GOSPIĆ

GRADONAČELNIK

KLASA: 940-01/22-01/122

URBROJ: 2125-1-02-23-04

Gospić, 23. ožujka 2023. godine

  **GRADSKO VIJEĆE GRADA GOSPIĆA**

**PREDMET:  Prijedlog Odluke o prodaji nekretnine označene kao k.č. br. 3417/4 k.o. Smiljan**

 - na razmatranje i donošenje – dostavlja se **-**

Na temelju članka 49. Statuta Grada Gospića („Službeni vjesnik Grada Gospića“ br. 7/09, 5/10, 7/10, 1/12, 2/13, 3/13 – p.t., 7/15, 1/18, 3/20, 1/21) u privitku dopisa dostavljam Vam na razmatranje i donošenje Prijedlog Odluke o prodaji nekretnine označene kao k.č. br. 3417/4 k.o. Smiljan, na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni.

**O B R A Z L O Ž E N J E**

 **PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:**

* članak 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17):
* članak 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20);
* članak 3. Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Gospića („Službeni vjesnik Grada Gospića“ br. 8/09 i 10/9) i
* članak 33. Statuta Grada Gospića  („Službeni vjesnik Grada Gospića“ br: 07/09, 05/10, 07/10, 01/12, 02/13, 03/13 - p.t. ,07/15, 1/18 , 3/20 i 1/21).

**OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:**

Predmetna  **k.č. br.  3417/4 k.o. Smiljan,upisana u z.k. ul. 2308  kao „oranica Jovanduša“ u površini 9.110 m2**, u vlasništvuGrada Gospića, koja u naravi predstavlja  objekt javne namjene s pomoćnim objektom i okućnicom.

Uvidom u grafički dio važeće prostorno planske dokumentacije, odnosno, u Prostorni plan uređenja Grada Gospića, („Službeni vjesnik Grada Gospića“ br. 09/05, 01/06-ispracvak, 04/09, 05/12, 03/14, 07/14, 02/15, 03/18 i 02/22), broj kartografskog prikaza 4.40.b -Građevinska područja naselja Smiljan utvrđeno je da se k. č. br. 3417/4 k.o. Smiljan u cijelosti nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

Obzirom da se predmetna čestica nalazi u blizini MC-a Nikola Tesla, riječ je o iznimno atraktivnom građevinskom zemljištu pogodnom za izgradnju smještajno-ugostiteljskih turističkih kapaciteta, koji objektivno gledajući, u ovom trenutku nedostaju u blizini MC-a. Poprilično je jasno da MC sa sadašnjim formatom i ponudom koju pruža posjetiteljima, došao do svog maksimuma i da se pomaci u smislu značajnijih turističkih rezultata ne mogu očekivati, a da se posjetiteljima pritom ne ponude dodatni i novi sadržaji. To prvenstveno podrazumijeva uvođenje smještajnih i ugostiteljskih turističkih kapaciteta u neposrednoj blizini MC.

Zapravo, u mnogobrojnim radovima koji su za cilj imali istraživanje konkurentnosti turističke destinacije, ističe se kako su smještajni i ugostiteljski kapaciteti jedan od faktora atraktivnosti koji uvijek utječu na razinu konkurentnosti turističke destinacije. Budući da broj i struktura smještajnih kapaciteta, odnosno udio kolektivnih i privatnih kapaciteta, izravno utječe na *sezonalnost turističke ponude, potrošnju po jedinici kapaciteta i ukupne prihode od turizma i ugostiteljstva*, potrebno je na smještajne kapacitete gledati kao na osobit potencijal.

U tom smislu se osim izgradnje novih objekata preporuča i prenamjena, obnova ili rekonstrukcija postojećih ili zapuštenih zgrada radi zaštite prostora i njegova optimalnog korištenja.

Slijedom navedenog,  predlaže se Gradskom vijeću da se predmetna nekretnina izloži prodaji za potrebe realizacije ugostiteljsko-turističkih programa (osim izletišta i kampova), koji osim gradnje samostojećih građevina podrazumijevaju uređenje okoliša sa prigodnim i atraktivnim sadržajima, tematski vezanim za Nikolu Teslu.

Fenomen Tesle, i postojeći MC svakako su dobra početna točka za to, no nadgradnja je neophodna kako bi se u potpunosti iskoristio ukupni potencijal lokalne turističke ponude.

**FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU ODLUKE:**

Za provedbu ove Odluke osigurana su sredstva u Proračunu Grada Gospića.

Shodno navedenom, predlaže se Gradskom vijeću Grada Gospića donošenje predmetne Odluke.



Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99,22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14, 81/15 i 94/17 ), članak 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 3. Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Gospića („Službeni vjesnik Grada Gospića“ br.08/09 i 10/09)  i članka 33. Statuta Grada Gospića („Službeni vjesnik Grada Gospića“ br. 07/09, 05/10, 07/10, 01/12, 02/13, 03/13 - p.t. ,07/15, 1/18, 3/20 i 1/21), Gradsko vijeće Grada Gospića, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023. godine donosi

**O D L U K U**

**o prodaji nekretnine označene kao k. č. br. 3417/4 k.o. Smiljan**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuju se način i uvjeti prodaje nekretnine u vlasništvu Grada Gospića, označene kao k. č .br. 3417/4 k.o. Smiljan, upisana u zk.ul.br. 2308, k.o. Smiljan, oznake „oranica Jovanduša“, površine 9.110 m2.

**Članak 2.**

Prema stvarnom stanju i važećem „Prostornom planu uređenja Grada Gospića“, ova nekretnina predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište koje se sastoji od glavnog objekta s okućnicom i pomoćnog objekta.

Za glavni objekt izdano je Rješenje o izvedenom stanju gradskog upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Grada Gospića KLASA: UP/I-360-01/13-01/3615, od 20. srpnja 2016. godine.

**Članak 3.**

Prodaja predmetne nekretnine ima za cilj potaknuti investicijska ulaganja u neposrednoj blizini MC-a Nikola Tesla čime bi se posjetiteljima MC ponudili dodatni sadržaji, a u dugoročnom smislu gradio razvoj turizma Grada Gospića zasnovan na brendiranju turističke destinacije na imenu Nikole Tesle.

Raspolaganjem predmetnom nekretninom na način propisan stavkom 1. ovog članka postižu se ciljevi općeg gospodarskog i socijalnog napretka Grada Gospića.

**Članak 4.**

**Predmetna nekretnina se prodaje za realizaciju ugostiteljsko-turističkih programa (osim izletišta i kampova),** koji osim gradnje samostojećih građevina podrazumijevaju uređenje okoliša sa prigodnim i atraktivnim sadržajima, tematski vezanim za Nikolu Teslu.

**Članak 5.**

Početna kupoprodajna cijena nekretnine iz članka 1.ove Odluke iznosi **159.267,37 eur** [[1]](#footnote-1)(1.200.000,00 kn),prema procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnine, izrađenog od strane ovlaštenog stalnog sudskog vještaka građevinske struke Nevena Čačića, spec. ing. aedif., Broj: 2628-2022 od 5. prosinca 2022.godine.

Na predmetni Elaborat dano je pozitivno mišljenje od strane Procjeniteljskog povjerenstva za područje Grada Gospića, na sjednici održanoj dana 16. siječnja 2023. godine.

**Članak 6.**

Nekretnina iz članka 1. ove Odluke prodaje se javnim natječajem i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni.

Javni natječaj objavit će se u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči i web-stranici Grada Gospića.

Javni natječaj provest će se putem prikupljanja pisanih ponuda.

Javni natječaj smatra se valjanim ako je pravovremeno podnesena barem jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja.

Javni natječaj obavezno sadrži:

- opis nekretnine (podatci za identifikaciju nekretnine koji se mogu nedvojbeno utvrditi),

- početnu cijenu nekretnine,

- rok za podnošenje ponuda,

- odredbu tko može sudjelovati u natječaju,

- odredbu o dokumentaciji koja se mora priložiti uz ponudu, a koja sadrži osnovne podatke o

 ponuditelju uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu

 ponuditelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe,

- **idejno rješenje** u tiskanom primjerku s 3D vizualizacijom

- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,

- odredbu o obvezi prilaganja dokaza o izvršenoj uplati jamčevine,

- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,

- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,

- odredbu o kriterijima za odabir i vrednovanju kriterija za odabir,

- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim

 ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji prihvati najvišu ponuđenu cijenu iz natječaja

- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat

 jamčevine,

- odredbu da se uplaćena jamčevina uračunava u ukupni iznos cijene,

- odredbu da se ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao najpovoljnije, jamčevina vraća,

- odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće uzeti u razmatranje,

- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude Gradu, odnosno dan predaje

 ponude na poštu preporučenom pošiljkom,

- odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju »viđeno-kupljeno«,

- odredbu o pravu Grada da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora, uz

 povrat iznosa jamčevine,

- rok u kojem najpovoljniji ponuditelj mora platiti kupoprodajnu cijenu,

- odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom.

Javni natječaj može po potrebi sadržavati i druge uvjete, odnosno podatke.

**Članak 7.**

Idejno rješenje iz članka 6. stavka 4. alineje 6. ove Odluke podrazumijeva urbanističko i arhitektonsko rješenje sa kompjuterskim 3D modeliranjem koje će ponuditi vjeran prikaz svih bitnih aspekata konačnog projekta.

**Članak 8.**

Najpovoljniji ponuditelj se odabire prema kriteriju najpovoljnije ekonomske cijene.

Najpovoljnija ekonomska cijena je cijena koja je najpovoljnija u smislu omjera cijene i kvalitete idejnog rješenja.

**Kriterij za odabir su: (a) cijena ponude i (b) kvaliteta idejnog rješenja.**

Svaki od kriterija ocjenjuje se zasebno sukladno navedenim zahtjevima, a zbroj bodova dodijeljen po svakom od kriterija određuje ukupan broj bodova. Maksimalan broj bodova je 100. Svaki kriterij donosi određeni broj bodova kako je prikazano tablicom u nastavku.

.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| KRITERIJ | RELATIVNI ZNAČAJ KRITERIJA | MAKSIMALNI BROJ BODOVA |
| 1. Cijena ponude
 | 40% | 20 |
| 1. Kvaliteta idejnog rješenja
 | 60% | 80 |
| Maksimalni broj bodova | 100% | 100 |

Odabrana će biti ponuda koja ostvari najveći broj bodova prema definiranim kriterijima.

Izračun broja bodova treba iskazati na dvije decimale.

1. **Cijena ponude**

Naručitelj kao jedan od kriterija određuje cijenu ponude. Maksimalan broj bodova koji Ponuditelj može ostvariti u okviru kriterija cijene ponude je 40 bodova.

Vrijednost ponude na temelju kriterija cijene određivat će se po slijedećoj formuli:

**Broj bodova:** Cijena ponude koja je predmet ocjene x 40 (maksimalni broj bodova za kriterij cijene ponude / najviša ponuđena cijena na natječaju.

Ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu dobit će maksimalni broj bodova (40 bodova)

**(b) Kvaliteta idejnog rješenja**

Naručitelj kao drugi kriterij određuje kvalitetu idejnog rješenja zahvata u prostoru. Potonje podrazumijeva ocjenu vrijednosti urbanističkog (arhitektonskog) i funkcionalnog rješenja zahvata u prostoru.

Maksimalni broj bodova koji Ponuditelj može ostvariti u okviru ovog kriterija je 60.

Način dodjeljivanja bodova jer slijedeći:

1. Urbanističko (arhitektonsko) rješenje
2. Funkcionalno rješenje
3. Energetska učinkovitost i prihvatljivost za okoliš

**Članak 9.**

Za provedbu postupka javnog natječaja uz Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama koje je imenovao gradonačelnik zadužuje se i Povjerenstvo za odabir najboljeg idejnog rješenja za zahvat u prostoru, na način kako je to propisano člankom 10. i 11. ove Odluke.

**Članak 10.**

Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama otvara i razmatra pristigle ponude, utvrđuje jesu li zaprimljene ponude pravovremene i potpune, odnosno ispunjavaju li ponuditelji uvjete iz javnog natječaja te utvrđuje cijene ponuda.

Povjerenstvo idejno rješenje iz članka 6. ovog članka prosljeđuje Povjerenstvu iz članka 11. ove Odluke na daljnje postupanje.

Povjerenstvo svakom ponuditelju dodjeljuje odgovarajući broj bodova na osnovu kriterija cijene ponude iz članka 8. ove Odluke.

Povjerenstvo radu sastavlja Zapisnik kojeg potpisuju svi prisutni članovi Povjerenstva.

**Članak 11.**

Povjerenstvo za odabir najboljeg idejnog rješenja za zahvat u prostoru boduje kvalitetu i usklađenost pristiglih idejnih rješenja u skladu sa člankom 3. ove Odluke, a na osnovu kriterija kvalitete idejnog rješenja propisanog člankom 8. ove Odluke.

Ovo Povjerenstvo čine tri člana arhitektonske ili građevinske struke, koje imenuje gradonačelnik.

Povjerenstvo o radu sastavlja Zapisnik koji potpisuju svi prisutni članovi Povjerenstva.

Zapisnik se dostavlja Povjerenstvu za raspolaganje nekretnina radi utvrđivanja najpovoljnije ekonomske cijene sukladno članku 8. ove Odluke.

**Članak 12.**

Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama donosi zaključak kojim utvrđuje najpovoljniju ekonomsku cijenu na osnovu bodovanja ponuditelja sukladno kriterijima definiranim člankom 8. ove Odluke, koji upućuje gradonačelniku sa svom popratnom dokumentacijom.

**Članak 13.**

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja na temelju najpovoljnije ekonomske cijene donosi Gradsko vijeće na prijedlog gradonačelnika, a sve sukladno odredbama ove Odluke.

Gradsko vijeće može ne prihvatiti niti jednu ponudu te predložiti ponovno raspisivanje natječaja ili poništenje javnog natječaja.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka, Gradonačelnik će donijeti odluku o ponovnom raspisivanju ili poništenju javnog natječaja

**Članak 14.**

Osobe koje namjeravaju sudjelovati u javnom natječaju dužne su uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% od utvrđene početne cijene.

Nakon donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima će se vratiti, bez prava na kamatu.

Jamčevina će se vratiti svim ponuditeljima u slučaju iz članka 12. stavka 2. ove Odluke.

**Članak 15.**

Konačna kupoprodajna cijena isplaćuje se u roku od 30 dana od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora.

Ako kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene u roku navedenom u stavku 1. ovog članka, po uvjetom da ugovor nije raskinut, dužan je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeća do dana plaćanja.

U slučaju raskida kupoprodajnog ugovora zbog neispunjenja obveze kupca u roku, kupac gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

**Članak 16.**

Ponuditelj čija je ponuda prihvaćena (u daljnjem tekstu: kupac) obvezan je u roku od petnaest (15) dana od dana zaprimanja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja potpisati ugovor o kupoprodaji, ili će se u protivnom smatrati da je odustao od svoje ponude i kupnje te će izgubiti pravo na povrat jamčevine.

Ugovor o kupoprodaji mora biti sastavljen u pisanom obliku i ovjerit će se kod javnog bilježnika.

Ugovor o kupoprodaji obvezno sadrži odredbu da će Grad izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o kupoprodaji u roku iz stavka 1. ovog članka, odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti.

**Članak 17.**

Kupac je dužan u roku od dvije (2) godine dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora pripremiti svu potrebnu dokumentaciju, ishoditi građevinsku dozvolu i početi gradnju.

Kupac je dužan u roku od pet (5) godina od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora završiti projekt gradnje te isti staviti u funkciju.

Iznimno i u slučaju ako nastupe okolnosti u pogledu ograničenja gradnje za koje kupac nije znao i na koje ne može utjecati, a koja mogu proizaći iz odgovarajućih zakonskih propisa ili prostorno-planske dokumentacije kao i u slučaju nastupanja više sile, rokovi utvrđeni stavkom 1. i stavkom 2. ovog članka računaju se počevši od dana kada su prestale te okolnosti.

Ne ispuni li kupac svoje obveze iz st. 1. i stavka 2. ovog članka, pritom uzimajući u obzir stavak 3., Grad Gospić će u roku od 30 dana od nastupanja okolnosti/prekoračenja rokova, donijeti odluku da li će predmetnu nekretninu vratiti nazadkupom te o tome obavijestiti kupca.

Ako Grad Gospić donese odluku da će predmetnu nekretninu vratiti nazadkupom zbog neispunjenja uvjeta iz stavka 1. ovog članka, pritom uzimajući u obzir stavak 3. ovog članka, u narednih 30 dana zaključit će se ugovor s kupcem koji će u svojstvu prodavatelja prodati nazad predmetnu nekretninu Gradu Gospiću kao kupcu i to za kupoprodajnu cijenu iz članka 15. stavka 1. ove Odluke, umanjenu za 20%, pri čemu rok isplate ne može biti dulji od godine dana.

Ako Grad Gospić donese odluku da će predmetnu nekretninu vratiti nazadkupom zbog neispunjenja uvjeta iz stavka 2. ovog članka, pritom uzimajući u obzir stavak 3. ovog članka, u narednih 30 dana zaključit će ugovor s kupcem koji će u svojstvu prodavatelja prodati nazad predmetnu nekretninu Gradu Gospiću bez prava na bilo kakvu naknadu ili obeštećenje za uložena sredstva, i to za iznos kupoprodajne cijene iz članka 15. stavka 1. ove Odluke umanjen za 35%, pri čemu rok isplate ne može biti dulji od godine dana. Ugovorom će se isto tako utvrditi da je kupac dužan građevine koje je izgradio na predmetnoj nekretnini ukloniti u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o nazadkupnji, u protivnom će to učiniti Grad Gospić na trošak kupca.

Grad Gospić će u slučaju otvaranja stečajnog postupka nad kupcem imati novčano potraživanje prema kupcu, a u visini kupoprodajne cijene iz članka 15. ove Odluke, koje dospijeva na dan otvaranja stečajnog postupka.

**Članak 18.**

Kupac ne može bez suglasnosti Grada Gospića prodati ili na drugi način otuđiti kupljenu nekretninu, izuzev u slučaju nastupanja okolnosti nazadkupnje. Suglasnost Grada Gospića potrebna je zbog ostvarenja svrhe i ciljeva utvrđenih člankom 3. ove Odluke, slijedom čega će se suglasnost za prodaju/otuđenje nekretnine dati samo onom budućem kupcu koji će nastaviti obavljanje utvrđene djelatnosti.

Kupac nekretninu koje je predmet ovog ugovora može opteretiti hipotekom samo uz prethodnu suglasnost Grada Gospića, a za potrebe dobivanja kredita namijenjenog financiranju izgradnje objekata i drugih sadržaja na predmetnoj nekretnini u skladu s člankom 3. ove Odluke. Namjena kredita mora biti razvidna u ugovoru koji kupac zaključuje sa bankom.

Zabrane iz stavka 1. i 2. ovog članka upisuju se u zemljišne knjige.

Grad Gospić zadržava pravo na naknadu štete (materijalne i nematerijalne) koja mu je postupanjem investitora nastala.

**Članak 19.**

Ovlašćuje se gradonačelnik Grada Gospića da nakon provedenog postupka javnog natječaja zaključi Ugovor o kupoprodaji nekretnine s odabranim ponuditeljem, kojim će se urediti rok i način plaćanja, pravo na raskid ugovora u slučaju nepoštivanja rokova realizacije projekta, kao i druga međusobna prava i obveze.

**Članak 20.**

Odredbe ove odluke odnose se isključivo na raspolaganje nekretninom iz članka 1. ove Odluke.

Glede aspekata koji nisu uređeni ovom odlukom primjenjuju se odredbe Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Gospića („Službeni vjesnik Grada Gospića“ br. 08/09 i 10/09).

**Članak 21.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Grada Gospića.“

     PREDSJEDNICA GRADSKOG VIJEĆA

                                                                                             GRADA GOSPIĆA

                                                                                Ana - Marija Zdunić, mag. iur., v.r.

1. Fiksni tečaj konverzije 7.53450 [↑](#footnote-ref-1)