



REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
OPĆINA ČEPIN
OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA: 302-01/21-01/2

URBROJ: 2158/05-21-1

Čepin, 07. travnja 2021.

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., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.), članka 35. stavka 1. točke 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 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.) i članka 32. Statuta Općine Čepin („Službeni glasnik Općine Čepin“, broj 5/20. – pročišćeni tekst i 5/21.), Općinsko vijeće Općine Čepin na svojoj 32. sjednici održanoj dana 07. travnja 2021. godine donijelo je, sljedeću

ODLUKU

o uvjetima prodaje zemljišta u Gospodarskoj zoni Čepin

I. UVOD

Članak 1.

(1) Ovom Odlukom, u skladu s važećim zakonskim propisima i aktima, utvrđuju se kriteriji prodaje zemljišta u Gospodarskoj zoni Čepin po povlaštenim uvjetima, u svrhu stavljanja predmetne gospodarske zone u funkciju, stvaranja novih radnih mjesta, poticanja razvoja gospodarstva i poduzetničkih aktivnosti na području općine Čepin.

(2) Sustav potpora i olakšica investitorima u predmetnoj zoni realizirat će se kroz sustav potpora male vrijednosti utvrđenih Zakonom o državnim potporama („Narodne novine“, broj 47/14. i 69/17.) i temeljem Uredbe Komisije (EU), broj 1407/2013 od 18. prosinca 2013. godine o primjeni članka 107. i članka 108. Ugovora o funkcioniranju Europske unije na de minimis potpore.

(3) Ukoliko bi utvrđena potpora svojim iznosom premašivala iznos de minimis potpore, tada će se utvrditi potpora u razmjernom dijelu, koji ne premašuje iznos de minimis potpore.

II. OSNOVNI PODACI

Članak 2.

(1) Gospodarska zona Čepin definirana je i uređena Prostornim planom uređenja Općine Čepin i Urbanističkim planom uređenja Gospodarske zone Čepin.

Članak 3.

(1) Gospodarska zona Čepin (u daljnjem tekstu: Zona) smještena je u naselju Čepin i sastoji se od katastarskih čestica kako slijedi:

Rbr.	katastarska općina	katastarska čestica broj	oznaka UPU GZ	površina m ²
1.	Čepin	4227/1	G4	67191
2.	Čepin	4228/1	G3	24892
3.	Čepin	4228/3	G2	40121
4.	Čepin	4229/1	G1	58326
UKUPNO				190530

(2) Na dijelovima predmetnih nekretnina dopuštena je gradnja sukladno prostornoplanskoj dokumentaciji i drugim uvjetima građenja.

(3) Sukladno Urbanističkom planu uređenja Gospodarske zone Čepin, predmetne čestice su gospodarske namjene.

(4) Sukladno Urbanističkom planu uređenja Gospodarske zone Čepin (u daljnjem tekstu: Plan) na površini gospodarske namjene G1 i G4 planira se formiranje malog broja građevnih čestica velikih površina.

(5) Na površinama gospodarske namjene G2 i G3 planira se formiranje većeg broja građevnih čestica malih površina.

(6) Oblik i veličina građevnih čestica nisu određeni ovim Planom, već su određene površine gospodarske namjene unutar kojih se mogu formirati građevne čestice ovisno o potrebama i tehnološkom procesu.

III. POVRŠINA BUDUĆIH NEKRETNINA

Članak 4.

(1) Na površinama gospodarske namjene G2 i G3 minimalna površina za prodaju iznosi 1680 m², a maksimalna 3400 m², po jednom investitoru. Na površinama gospodarske namjene G2 i G3, jedan investitor može kupiti samo jednu parcelu. Na osnovu idejnog projekta investitor iskazuje potrebu za površinom potrebnom za obavljanje djelatnosti, te na osnovu istog može kupiti 30% veću površinu od one koja je iskazana u idejnom projektu, a radi mogućeg proširenja djelatnosti u budućem razdoblju.

(2) Na površini gospodarske namjene G1 i G4 minimalna površina za prodaju iznosi 3400 m². Na površini gospodarske namjene G1 i G4 jedan investitor može kupiti samo jednu parcelu. Na osnovu idejnog projekta investitor iskazuje potrebu za površinom potrebnom za obavljanje djelatnosti, te na osnovu istog može kupiti 30% veću površinu od one koja je iskazana u idejnom projektu, a radi mogućeg proširenja djelatnosti u budućem razdoblju.

(3) Prije raspisivanja javnog natječaja, provest će se javni poziv za iskaz interesa pismom namjere u kojem će zainteresirane osobe navesti potrebnu veličinu zemljišta i planiranu djelatnost u Zoni, a što će se uzeti u obzir kao polazna informacija za formiranje manjih parcela prema stvarnim potrebama te raspisivanje natječaja za prodaju nekretnina u Zoni. Zainteresirana osoba dužna je uz pismo namjere priložiti i dokument o solventnosti, BON 2 ili SOL 2.

(4) Iskazivanje interesa podnošenjem pisma namjere ne predstavlja obvezujuću ponudu već isključivo polaznu informaciju za formiranje manjih parcela prema stvarnim potrebama te raspisivanje natječaja za prodaju nekretnina u Zoni.

(5) Sukladno iskazanom interesu, formirat će se parcele, u skladu s Urbanističkim planom uređenja Gospodarske zone Čepin.

(6) Parcele za prodaju unutar pojedine čestice formirat će se nakon provedenog javnog poziva za iskaz interesa.

IV. MJERE POTICANJA RAZVOJA GOSPODARSKE ZONE

1. Prodaja zemljišta

Članak 5.

(1) Zemljištem u Zoni Općina Čepin će raspolagati prema uvjetima utvrđenim ovom Odlukom i drugim aktima Općine Čepin, a sukladno pozitivnoj zakonskoj regulativi.

(2) Raspolaganje zemljištem u smislu ove Odluke podrazumijeva prodaju zemljišta i provodi se javnim natječajem.

a) Početna cijena zemljišta

Članak 6.

(1) Početna cijena zemljišta utvrđuje se u iznosu od 100,00 kn/m² za sve namjene, osim za izgradnju postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste obnovljive izvore energije, kao i visokoučinskih postrojenja koja iskorištavaju neobnovljive izvore energije za koje se utvrđuje početna cijena zemljišta u iznosu od 300,00 kn/m².

(2) Ukoliko na javni natječaj, određen i proveden temeljem odredaba ove Odluke, ne aplicira niti jedan investitor koji ispunjava uvjete za kupnju zemljišta pod povlaštenim uvjetima predviđenim u člancima 9. i 10. ove Odluke, zemljište se može prodati investitoru odgovarajućom primjenom odredaba Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Čepin. U ovom slučaju utvrđuje se početna cijena zemljišta u iznosu od 300,00 kn/m².

b) Kupoprodajna cijena zemljišta

Članak 7.

(1) Kupoprodajna cijena zemljišta predstavlja ponuđenu cijenu zemljišta postignutu na javnom natječaju, a koja ne može biti manja od početne cijene zemljišta.

(2) Povlaštena kupoprodajna cijena zemljišta je kupoprodajna cijena iz prethodnog stavka umanjena za iznos poticaja.

Članak 8.

(1) Budući investitori u Gospodarskoj zoni Čepin, čija će tvrtka ili podružnica u trenutku ishoda uporabne dozvole iz članka 9. biti registrirana na području općine Čepin, mogu

ostvariti poticaj kupnje zemljišta po povlaštenoj cijeni zemljišta uz ispunjavanje propisanih kriterija u roku.

2. Kriteriji za prodaju zemljišta po povlaštenim uvjetima uz zapošljavanje osoba s prebivalištem na području općine Čepin, općine Vuka i općine Vladislavci

Članak 9.

(1) Investitor će ispuniti kriterije za ostvarivanje poticaja u vidu smanjenja kupoprodajne cijene zemljišta za 5%, ako u roku od 5 (pet) godina od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora:

- izgradi, pribavi uporabnu dozvolu i stavi objekt u funkciju;
- otvori 1 do 5 radnih mjesta i
- sve novozaposlene osobe budu osobe s prebivalištem na području općine Čepin, općine Vuka i općine Vladislavci

(2) Investitor će ispuniti kriterije za ostvarivanje poticaja u vidu smanjenja kupoprodajne cijene zemljišta za 10%, ako u roku od 5 (pet) godina od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora:

- izgradi, pribavi uporabnu dozvolu i stavi objekt u funkciju;
- otvori 6 do 15 radnih mjesta i
- sve novozaposlene osobe budu osobe s prebivalištem na području općine Čepin, općine Vuka i općine Vladislavci

(3) Investitor će ispuniti kriterije za ostvarivanje poticaja u vidu smanjenja kupoprodajne cijene zemljišta za 15%, ako u roku od 5 (pet) godina od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora:

- izgradi, pribavi uporabnu dozvolu i stavi objekt u funkciju;
- otvori 16 do 30 radnih mjesta i
- sve novozaposlene osobe budu osobe s prebivalištem na području općine Čepin, općine Vuka i općine Vladislavci

(4) Investitor će ispuniti kriterije za ostvarivanje poticaja u vidu smanjenja kupoprodajne cijene zemljišta za 20%, ako u roku od 5 (pet) godina od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora:

- izgradi, pribavi uporabnu dozvolu i stavi objekt u funkciju;
- otvori 31 i više radnih mjesta i
- sve novozaposlene osoba budu osobe s prebivalištem na području općine Čepin, općine Vuka i općine Vladislavci

(5) U svrhu zadržavanja postojećih radnih mjesta, investitor će ispuniti kriterije za ostvarivanje poticaja u vidu smanjenja kupoprodajne cijene zemljišta, ako tijekom 5 godina zadrži postojeća radna mjesta djelatnika s prebivalištem na području općine Čepin, općine Vuka i općine Vladislavci koji su bili zaposleni na dan sklapanja kupoprodajnog ugovora, a u postotcima kako slijedi :

- a) za zadržavanje 1 -5 radnih mjesta umanjeње cijene zemljišta za 5%
- b) za zadržavanje 6 -15 radnih mjesta umanjeње cijene zemljišta za 10%

- c) za zadržavanje 16 -30 radnih mjesta umanjene cijene zemljišta za 15%
- d) za zadržavanje 31 i više radnih mjesta umanjene cijene zemljišta za 20%

3. Kriteriji za prodaju zemljišta po povlaštenim uvjetima prema gospodarskoj namjeni građevina

Članak 10.

(1) Investitori će ispuniti kriterije za ostvarivanje poticaja u vidu smanjenja kupoprodajne cijene zemljišta u određenom postotku i to prema gospodarskoj namjeni građevina kako slijedi:

- 1. Proizvodne građevine – umanjene cijene zemljišta za 40%, osim za izgradnju postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste obnovljive izvore energije, kao i visokoučinskih postrojenja koja iskorištavaju neobnovljive izvore energije
- 2. Poslovne građevine - umanjene cijene zemljišta za 20%
- 3. Skladišne građevine - umanjene cijene zemljišta za 10%

(2) Ukoliko ponuditelj ispunjava uvjete za ostvarenje prava na olakšicu temeljem više navedenih olakšica, postotci olakšica se zbrajaju.

Članak 11.

(1) Povlaštena kupoprodajna cijena iz javnog natječaja, a koja je formirana temeljem investicijskog programa priloženog na javnom natječaju ne može se naknadno mijenjati ukoliko investitor promijeni djelatnost ili zaposli veći broj djelatnika nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Članak 12.

(1) Investitor je dužan platiti Općini Čepin iznos za koji mu je umanjena kupoprodajna cijena temeljem navedene olakšice ukoliko unutar roka od 5 (pet) godina od dana sklapanja ugovora nekretninu upotrebljava suprotno namjeni odnosno ukoliko ne obavlja djelatnost za koju je dobio olakšicu ili ukoliko promijeni prebivalište.

Članak 13.

(1) Ako investitor, uslijed objektivnih okolnosti i ne svojom krivnjom, ne ispuni uvjete u rokovima navedenim u članku 7. ove odluke, Općina Čepin može, odlukom općinskog vijeća, odobriti produženje roka za ispunjenje naprijed navedenih uvjeta i to najduže na rok od dvije godine.

V. OSTALE POGODNOSTI

Članak 14.

(1) Svaki investitor će po sklapanju kupoprodajnog ugovora prilikom priključenja na elektroenergetsku mrežu ostvariti pravo na priključnu snagu od 0,0039 kW/m². Preostalu priključnu snagu potrebnu za obavljanje djelatnosti investitor kupuje izravno od operatera distribucijskog sustava.

VI. NATJEČAJ ZA PRODAJU ZEMLJIŠTA I PRODAJA ZEMLJIŠTA

1. Pravo sudjelovanja

Članak 15.

(1) Pravo sudjelovanja u natječaju imaju domaće i strane pravne i fizičke osobe.

2. Investicijski program

Članak 16.

(1) Svi ponuditelji obvezni su na natječaju svojoj ponudi priložiti investicijski program (elaborat) koji se obvezuju realizirati u roku 5 (pet) godina koji mora biti u skladu sa namjenom nekretnine utvrđenom Planom, te iz kojeg će biti razvidno sljedeće:

- naziv investicije
- vrijednost investicije (ulaganja u objekte i opremu)
- djelatnost koja se planira obavljati
- plan izgradnje – idejni projekt izrađen i potpisan od strane ovlaštenog projektanta
- elemente temeljem kojih bi ponuditelj mogao ostvariti olakšice na postignutu cijenu (namjenu poslovnog objekta i broj zaposlenih)
- eventualne specifičnosti projekta

3. Natječaj

Članak 17.

(1) Postupak javnog natječaja se provodi javnim prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama prema unaprijed utvrđenim uvjetima.

(2) Javni natječaj obvezno sadrži opće uvjete, utvrđene ovom Odlukom i posebne uvjete koje određuje općinsko vijeće na temelju pisma namjere zainteresiranih osoba i odredbi Urbanističkog plana uređenja „Gospodarska zona Čepin“ u Čepinu.

(3) Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnine donosi općinski načelnik.

(4) Prodaju nekretnina provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina u Gospodarskoj zoni Čepin (u daljnjem tekstu – Povjerenstvo), koje se sastoji od predsjednika i dva člana, a koje imenuje općinski načelnik.

(5) Dinamiku otvaranja postupka za raspolaganje nekretninama (raspisivanje natječaja), utvrđuje Općinski načelnik prema iskazanim interesima potencijalnih investitora.

Članak 18.

(1) Javni natječaji kojima se prikupljaju ponude radi raspolaganja nekretninama, svi bitni elementi i uvjeti kupoprodaje, objavljuju se na web stranici Općine Čepin, na oglasnoj ploči Općine Čepin, a obavijest o objavi javnog natječaja objavljuje se u dnevnom glasilu, te je obavijest moguće objaviti i u drugim javnim glasilima.

(2) Rok za dostavu ponuda započinje teći od dana objave javnog natječaja na web stranici Općine, a u samom tekstu natječaja utvrdit će se datum od kojeg teče rok za dostavu ponuda. Rok ne može početi teći prije datuma objave na stranicama Općine.

(3) Postupke javnog otvaranja ponuda provodi Povjerenstvo.

Članak 19.

(1) Tekst javnog natječaja sadrži:

- način provođenja prodaje (javno prikupljanje ponuda),
- predmet prodaje (broj katastarske čestice sa zemljišnoknjižnim podacima),
- početnu cijenu nekretnine,
- namjenu nekretnine sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji,
- podatak tko ima pravo sudjelovati u javnom natječaju,
- opće uvjete koje treba ispuniti natjecatelj,
- posebne uvjete koje treba ispuniti ponuditelj za pojedinu katastarsku česticu,
- uvjete pod kojima se može sklopiti kupoprodajni ugovor,
- uvjete o kupoprodajnoj cijeni (kriteriji za prodaju zemljišta po povlaštenim uvjetima),
- rok za podnošenje ponuda koji ne može biti kraći od 8 dana od dana objave javnog natječaja,
- odredbu o vremenu i mjestu otvaranja pristiglih ponuda
- odredbu da se pisane ponude predaju u zatvorenoj omotnici s naznakom „ponuda za natječaj – prodaja nekretnina u Gospodarskoj zoni Čepin – ne otvaraj“,
- odredbu da se nepotpune ponude i ponude podnesene izvan utvrđenog roka neće razmatrati,
- odredbu kome i na koju adresu se šalju ponude preporučenom pošiljkom ili osobnom dostavom,
- iznos jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
- odredbu da se uplaćena jamčevina uračunava u ukupan iznos kupoprodajne cijene,
- odredbu da se ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao najpovoljnije, jamčevina vraća u roku 30 dana od dana izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu
- rok zaključenja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- odredbu da će se tabularna isprava podobna za upis vlasništva kupca izdati nakon isplaćene kupoprodajne cijene u cijelosti,
- način i vrijeme stjecanja posjeda,
- mogućnost i vrijeme pregleda nekretnine,

- obavijest da je javni natječaj objavljen na službenoj web stranici Općine,
- odredbu da se s ponuditeljem neće sklopiti ugovor ako na dan zaključenja istoga ima nepodmireni dug prema Općini Čepin,
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje i poništi javni natječaj u svako doba prije donošenja odluke o prodaji te pri tome ne snosi nikakvu odgovornost prema natjecateljima kao ni troškove sudjelovanja natjecatelja na natječaju,
- popis dokumentacije koja se mora priložiti uz ponudu.

(2) Tekst javnog natječaja može sadržavati i druge odredbe kao i posebne uvjete i podatke u vezi s nekretninom koja je predmet javnog natječaja.

4. Predaja, otvaranje i pregled ponuda

Članak 20.

(1) Ponuditelj u ponudi za kupnju nekretnine javnim prikupljanjem ponuda obavezno navodi opis nekretnine koja je predmet prodaje (adresa nekretnine sa zemljišnoknjižnim podacima iz javnog natječaja) te ponuđenu cijenu nekretnine koja mora biti jednaka ili veća od početne cijene.

(2) Ponuditelji su dužni ponudu podnijeti na pisanom obrascu te navesti i priložiti:

- ime i prezime odnosno naziv natjecatelja, OIB i adresu,
- oznaku i broj katastarske čestice te površinu,
- ponuđeni iznos prodajne cijene,
- investicijski program iz članka 16. ove Odluke,
- izvod iz sudskog registra ili iz drugog odgovarajućeg registra ne starijih od 6 (šest) mjeseci od dana oglašavanja poziva za javno nadmetanje,
- domovnicu ili osobnu iskaznicu za fizičke osobe,
- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- dokument o solventnosti ponuditelja, BON2 ili SOL2,
- broj IBAN-a radi eventualnog povratka jamčevine,
- dokaz da su izmirili sve obveze prema općinskom proračunu,
- potvrdu Porezne uprave o stanju duga kojom gospodarski subjekt dokazuje ispunjenje obveze plaćanja svih dospjelih obveza poreza i doprinosa,
- potvrdu porezne uprave o stanju duga za fizičke osobe
- dokaz o uplati jamčevine.

Članak 21.

(1) Povjerenstvo iz članka 17. ove Odluke obavlja sljedeće poslove: otvara i pregledava pristigle ponude, provodi usmeno javno nadmetanje, utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja i sastavlja zapisnik o radu.

(2) Ponuditelji imaju pravo prisustvovati otvaranju ponuda osobno ili putem opunomoćenika koji su dužni predati Povjerenstvu valjanu punomoć.

(3) Povjerenstvo otvara ponude prema redosljedu zaprimanja.

(4) Nepravovremene i nepotpune ponude neće se razmatrati te će se navedeno unijeti u zapisnik.

Članak 22.

(1) Povjerenstvo razmatra valjane ponude usporedbom ponuđenih cijena te utvrđuje koji je ponuditelj najpovoljniji.

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

5. Kriterij za odabir ponuda

Članak 23.

(1) Pravo prvenstva kupnje zemljišta ostvarit će investitor koji ostvari veći poticaj u odnosu na broj novootvorenih radnih mjesta, a ukoliko više investitora ostvari isti poticaj u odnosu na broj novootvorenih radnih mjesta, najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona kojom se nudi viša ponuđena cijena zemljišta, a ako je više investitora ponudilo i istu cijenu, provodi se usmena licitacija.

Članak 24.

(1) Ukoliko na javni natječaj, određen i proveden temeljem odredaba ove Odluke, ne aplicira niti jedan investitor koji ispunjava uvjete za kupnju zemljišta pod povlaštenim uvjetima predviđenim u člancima 9. i 10. ove Odluke, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu uz uvjet da ispunjava sve druge uvjete iz javnog natječaja i ove Odluke.

(2) U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu.

(3) Najpovoljniji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine.

6. Jamčevina

Članak 25.

(1) Natjecatelj je dužan uz podnijeti zahtjev priložiti dokaz da je uplatio 10% jamčevine od iznosa cijene koja se dobije kad se površina pomnoži iznosom početne utvrđene cijene m² iz članka 6. ove Odluke.

(2) Nakon donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima jamčevina će se vratiti u roku 30 dana od dana donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 26.

(1) Općinski načelnik će donijeti odluku o poništenju javnog natječaja u slučaju kad se ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

(2) Općinski načelnik može donijeti odluku o poništenju javnog natječaja u svako doba u kojem slučaju je dužan obrazložiti razloge poništenja.

(3) Iznimno, nakon provedenog postupka otvaranja ponuda, a prije donošenja odluke o prodaji, Općinski načelnik može odustati od prodaje i poništiti javni natječaj, pri čemu Općina ne snosi nikakvu odgovornost prema natjecateljima kao ni troškove sudjelovanja natjecatelja na natječaju.

(4) Odluka o poništenju javnog natječaja objavljuje se na isti način kao javni natječaj za prodaju nekretnine.

7. Izbor najpovoljnijeg ponuditelja

Članak 27.

(1) Zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Općinski načelnik, na prijedlog Povjerenstva za provođenje natječaja za prodaju nekretnina.

(2) Općinski načelnik donosi odluku o prodaji ako je kupoprodajna cijena postignuta putem javnog natječaja manja od 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini, a Općinsko vijeće ako je kupoprodajna cijena postignuta putem javnog natječaja veća od 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini.

8. Prava i obveze kupca

Članak 28.

(1) Kupac je dužan, najkasnije do isteka rokova iz članka 9. ove Odluke, dostaviti Općini Čepin uporabnu dozvolu, dokumentaciju o novozaposlenim osobama, dokumentaciju kojom dokazuje da je zadržao broj postojećih radnih mjesta na dan sklapanja kupoprodajnog ugovora, odnosno sve isprave, kojima se dokazuje ispunjavanje uvjeta za umanjenje kupoprodajne cijene zemljišta, a koje Općina Čepin zatraži.

(2) Ukoliko Općina Čepin utvrdi da kupac nije ispunio uvjete za primjenu kriterija za umanjenje kupoprodajne cijene zemljišta u rokovima iz članka 9. ove Odluke, a nije zatražio produženje roka sukladno članku 13. ove Odluke, kupac je dužan isplatiti cjelokupnu kupoprodajnu cijenu zajedno s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama, tekućim od dana proteka roka za ispunjenje uvjeta za smanjenje kupoprodajne cijene zemljišta, pa do isplate, a ukoliko to ne učini, Općina Čepin može isto ostvariti prisilnim putem.

(3) U slučaju da je kupac zatražio produženje rokova iz članka 9. ove odluke, a sukladno članku 13. ove Odluke, te da mu je odlukom općinskog vijeća odobreno produženje roka za ispunjenje uvjeta za primjenu kriterija za umanjenje kupoprodajne cijene, a Općina Čepin utvrdi da kupac nije ispunio uvjete za primjenu kriterija za umanjenje kupoprodajne cijene zemljišta niti u produženom roku, kupac je dužan isplatiti cjelokupnu kupoprodajnu cijenu zajedno s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama, tekućim od dana proteka roka za ispunjenje uvjeta za smanjenje kupoprodajne cijene zemljišta, pa do isplate, a ukoliko to ne učini, Općina Čepin može isto ostvariti prisilnim putem.

(4) U slučaju neispunjenja ugovornih obveza, kupac se obvezuje platiti Općini Čepin ugovornu kaznu u visini od 100,00 kn/m² kupljenog zemljišta, osim u slučaju da investitor nekretninu upotrebljava suprotno namjeni na način da je koristi za izgradnju postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste obnovljive izvore energije, kao i visokoučinskih postrojenja koja iskorištavaju neobnovljive izvore energije u kojem se slučaju obvezuje platiti Općini Čepin ugovornu kaznu u visini od 300,00 kn/m².

(5) Radi osiguranja plaćanja ugovorne kazne i razlike do pune kupoprodajne cijene, kupac se obvezuje, prije potpisa kupoprodajnog ugovora, predati Općini Čepin bjanko zadužnicu ili običnu zadužnicu potvrđenu kod javnog bilježnika, a koja pokriva u cijelosti iznos ugovorne kazne i razliku do pune kupoprodajne cijene, a u kojoj zadužnici/bjanko zadužnici će kao dužnik biti naznačena tvrtka koja se javlja na natječaj, a kao jamac platac fizička osoba bilo direktora bilo vlasnika tvrtke.

Članak 29.

(1) Pravo vlasništva kupca će se upisati temeljem kupoprodajnog ugovora nakon isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene zemljišta.

(2) Ukoliko kupac kupuje zemljište po povlaštenoj cijeni, pravo vlasništva kupca će se upisati temeljem kupoprodajnog ugovora nakon isplate cjelokupnog iznosa povlaštene kupoprodajne cijene zemljišta, uz istovremenu uknjižbu prava zalogu na predmetnoj nekretnini u visini razlike do pune kupoprodajne cijene zemljišta u korist Općine Čepin. Navedeno založno pravo će se brisati nakon ispunjenja svih uvjeta za umanjene kupoprodajne cijene zemljišta.

Članak 30.

(1) Kod sklapanja kupoprodajnog ugovora prema članku 31. ove Odluke, unosi se kupoprodajna cijena postignuta na javnom natječaju te se razlika između cijene izračunate primjenom kriterija iz članka 9. i 10. ove Odluke iskazuje kao potpora „de minimis“.

(2) Ukoliko bi potpora „de minimis“ prelazila dozvoljeni iznos potpora, koji kupac može primiti u tri godine, ista će se umanjiti do dozvoljenog iznosa. U tom slučaju će se kupcu kupoprodajna cijena umanjiti samo za dozvoljeni iznos „de minimis“ potpore.

(3) Kupac je u obvezi prilikom sklapanja ugovora priložiti pisanu izjavu ili izjavu u elektroničkom obliku o svim potporama male vrijednosti koje je primio u tekućoj fiskalnoj godini i prethodne 2 fiskalne godine.

9. Sklapanje ugovora o kupoprodaji

Članak 31.

(1) Općinski načelnik sklapa u ime Općine Čepin ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem u roku 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

(2) Kupac je dužan kupoprodajnu/povlaštenu kupoprodajnu cijenu za kupljenu nekretninu jednokratno platiti u roku 30 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.

(3) Ako kupac zakasni s plaćanjem više od 30 dana, odnosno ne ispuni svoju obvezu u roku iz stavka 2. ovog članka, Općina Čepin može raskinuti kupoprodajni ugovor i zadržati uplaćenu jamčevinu te ponuditi sklapanje ugovora ponuditelju iz članka 24. stavka 2. ove Odluke.

(4) Ako kupac nije u mogućnosti izvršiti plaćanje u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora, može dostaviti pismo namjere poslovne banke radi garancije plaćanja kupoprodajne/povlaštene kupoprodajne cijene.

(5) Kupoprodajni ugovor obavezno sadrži odredbu da će Općina Čepin izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegovog prava vlasništva u zemljišnu knjigu nakon isplate kupoprodajne cijene.

(6) Ukoliko kupac kupuje nekretninu po povlaštenoj cijeni, kupoprodajni ugovor obvezno sadrži odredbu da će Općina Čepin izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegovog prava vlasništva u zemljišnu knjigu nakon isplate povlaštene kupoprodajne cijene zemljišta, uz istovremenu uknjižbu prava zaloge na predmetnoj nekretnini u visini razlike do pune kupoprodajne cijene zemljišta u korist Općine Čepin. Navedeno založno pravo će se brisati nakon ispunjenja svih uvjeta za umanjenje kupoprodajne cijene zemljišta.

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 32.

(1) Sve troškove u postupku raspolaganja nekretninama iz ove Odluke snosi kupac.

Članak 33.

(1) Ako ovom Odlukom nije propisano što drugo, na postupak i uvjete raspolaganja zemljištem i stjecanja zemljišta u poduzetničkim zonama supsidijarno se primjenjuju odredbe Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Čepin („Službeni glasnik Općine Čepin“, broj 6/13. i 6/16.)

Članak 34.

(1) Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Čepin“.

**PREDSJEDNIK
OPĆINSKOG VIJEĆA
Robert Periša, dipl. oec.**