

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 i 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14), članka 35. stavka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11 i 144/12), članka 45. Statuta Grada Varaždina ("Službeni vjesnik Grada Varaždina" broj 5/09, 1/12, 2/13 i 4/14 – *pročišćeni tekst*) i članka 10. stavka 1. Programa mjera poticanja razvoja gospodarstva na području Grada Varaždina (KLASA: 302-01/16-01/2, URBROJ:2018/01-07-4-16-1 od _____ 2016. godine) Gradsko vijeće Grada Varaždina, na ___ sjednici održanoj dana _____ 2016. godine, donijelo je

O D L U K U

o uvjetima prodaje zemljišta i poticanju investicija u Gospodarskoj zoni Brezje

A. UVODNI DIO - PREDMET ODLUKE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti i postupak raspolaganja sa zemljištem u vlasništvu Grada Varaždina te se utvrđuju poticajne mjere usmjerene poticanju investicija u Gospodarskoj zoni Brezje (u daljnjem tekstu: Zona).

Raspolaganje zemljištem u smislu ove Odluke podrazumijeva prodaju zemljišta.

B. UVJETI RASPOLAGANJA ZEMLJIŠTEM

Članak 2.

Zemljištem u vlasništvu Grada Varaždina u Zoni (u daljnjem tekstu: zemljište) se može raspolagati samo radi privođenja namjeni utvrđenoj prostorno planskom dokumentacijom (prema GUP – u: **G - proizvodno poslovna namjena**).

Članak 3.

Grad Varaždin će zemljištem raspolagati prema uvjetima utvrđenim ovom Odlukom i drugim aktima Grada Varaždina, a sukladno pozitivnoj zakonskoj regulativi.

Raspolaganje zemljištem provodi se javnim natječajem.

U cilju zadovoljenja načela „transparentnosti“ početna cijena zemljišta utvrditi će se na temelju neovisne stručne procjene tržišne vrijednosti, a sukladno mjerodavnim zakonskim i podzakonskim propisima Republike Hrvatske.

Članak 4.

Kupoprodajna cijena zemljišta predstavlja najveću ponuđenu cijenu zemljišta postignutu na javnom natječaju, a koja ne može biti manja od početne cijene zemljišta iz članka 3. stavka 3. ove Odluke.

Povlaštena cijena zemljišta predstavlja kupoprodajnu cijenu zemljišta iz prethodnog stavka umanjenu za iznos poticaja, a računa se prema slijedećem izrazu:

$\text{Povlaštena cijena zemljišta} = \text{površina zemljišta (m}^2\text{)} \times \text{ponuđena cijena (kn/m}^2\text{)} \times \frac{100 - \% \text{ umanjenja cijene zemljišta}}{100}$

C. POTICAJI ZA INVESTITORE

Članak 5.

Investitor u smislu ove Odluke može biti domaća ili strana pravna i fizička osoba (obrtnik) koja ispunjava uvjete utvrđene ovom Odlukom i javnim natječajem za prodaju zemljišta.

Članak 6.

Investitori u Zoni mogu ostvariti slijedeće poticaje:

- kupnja zemljišta po povlaštenoj cijeni zemljišta
 - *kupoprodajna cijena zemljišta može se umanjiti za 30%, 60% i 80%,*
- ostale olakšice za investitore
 - *umanjenje komunalnog doprinosa,*
 - *umanjenje komunalne naknade,*
 - *podmirenje troškova prenamjene zemljišta.*

Članak 7.

Umanjenje kupoprodajne cijene zemljište za 30%

Kriteriji koje investitor mora ispuniti da bi ostvario poticaj u vidu umanjenja kupoprodajne cijene zemljišta za 30% su slijedeći:

- *da će na kupljenom zemljištu izvršiti ulaganje u visini iznad 700.000 € (uključujući povlaštenu cijenu kupljenog zemljišta),*
- početak poslovanja u Zoni i otvaranje najmanje 10 novih radnih mjesta pri čemu:
 - *početak poslovanja i popunjavanje novootvorenih radnih mjesta mora biti realizirano u roku od tri (3) godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora,*
 - *najmanje 70 % novozaposlenih radnika mora biti sa prebivalištem na području Grada Varaždina, uz uvjet da takve nezaposlene radne snage ima na području Grada Varaždina, a prema evidenciji HZZ-a, Regionalni ured Varaždin,*
 - *novootvorena radna mjesta moraju biti sačuvana minimalno dvije (2) godine od ispunjenja svih uvjeta za umanjenje cijene zemljišta.*

Svi kriteriji navedeni u prethodnom stavku ovog članka moraju biti ispunjeni kumulativno.

Članak 8.

Umanjenje kupoprodajne cijene zemljišta za 60%

Kriteriji koje investitor mora ispuniti da bi ostvario poticaj u vidu umanjenja kupoprodajne cijene zemljišta za 60% su slijedeći:

- *da će na kupljenom zemljištu izvršiti ulaganje u visini iznad 3.000.000 € (uključujući povlaštenu cijenu kupljenog zemljišta),*
- početak poslovanja u Zoni i otvaranje najmanje 30 novih radnih mjesta pri čemu:
 - *početak poslovanja i popunjavanje novootvorenih radnih mjesta mora biti realizirano u roku od tri (3) godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora,*

- najmanje 70 % novozaposlenih radnika mora biti sa prebivalištem na području Grada Varaždina, uz uvjet da takve nezaposlene radne snage ima na području Grada Varaždina, a prema evidenciji HZZ-a, Regionalni ured Varaždin,
- novootvorena radna mjesta moraju biti sačuvana minimalno dvije (2) godine od ispunjenja svih uvjeta za umanjenje cijene zemljišta.

Svi kriteriji navedeni u prethodnom stavku ovog članka moraju biti ispunjeni kumulativno.

Članak 9.

Umanjenje kupoprodajne cijene zemljišta za 80%

Kriterij koje investitor mora ispuniti da bi ostvario poticaj u vidu umanjenja kupoprodajne cijene zemljišta za 80% su slijedeći:

- da će na kupljenom zemljištu izvršiti ulaganje u visini iznad 10.000.000 € (*uključujući povlaštenu cijenu kupljenog zemljišta*),
- početak poslovanja u Zoni i otvaranje najmanje 100 novih radnih mjesta pri čemu:
 - početak poslovanja i popunjavanje novootvorenih radnih mjesta mora biti realizirano u roku od četiri (4) godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora,
 - najmanje 70 % novozaposlenih radnika mora biti sa prebivalištem na području Grada Varaždina, uz uvjet da takve nezaposlene radne snage ima na području Grada Varaždina, a prema evidenciji HZZ-a, Regionalni ured Varaždin,
 - novootvorena radna mjesta moraju biti sačuvana minimalno dvije (2) godine od ispunjenja svih uvjeta za umanjenje cijene zemljišta.

Svi kriteriji navedeni u prethodnom stavku ovog članka moraju biti ispunjeni kumulativno.

Članak 10.

Umanjenje komunalnog doprinosa

- Investitoru koji je ostvario pravo na povlaštenu cijenu temeljem odredbi članka 7. ove Odluke (*umanjenje kupoprodajne cijene zemljišta za 30%*), umanjuje se iznos komunalnog doprinosa za 10%,
- Investitoru koji je ostvario pravo na povlaštenu cijenu temeljem odredbi članka 8. ove Odluke (*umanjenje kupoprodajne cijene zemljišta za 60%*), umanjuje se iznos komunalnog doprinosa za 20%,
- Investitoru koji je ostvario pravo na povlaštenu cijenu temeljem odredbi članka 9. ove Odluke (*umanjenje kupoprodajne cijene zemljišta za 80%*), umanjuje se iznos komunalnog doprinosa za 30%.

Članak 11.

Umanjenje komunalne naknade

- Investitor koji je ostvario povlaštenu cijenu zemljišta temeljem odredbi članka 7. ove Odluke (*umanjenje kupoprodajne cijene zemljišta za 30%*), oslobađa se od plaćanja 50% iznosa komunalne naknade na rok od godinu (1) dana, od početka obavljanja djelatnosti u Zoni,
- Investitor koji je ostvario povlaštenu cijenu zemljišta temeljem odredbi članka 8. ove Odluke (*umanjenje kupoprodajne cijene zemljišta za 60%*) oslobađa se plaćanja 50% iznosa komunalne naknade na rok od dvije (2) godine, od početka obavljanja djelatnosti u Zoni,

- Investitor koji je ostvario povlaštenu cijenu zemljišta temeljem odredbi članka 5.3. ove Odluke (*umanjenje kupoprodajne cijene zemljišta za 80%*) oslobađa se plaćanja 50% iznosa komunalne naknade na rok od tri (3) godine, od početka obavljanja djelatnosti u Zoni.

O početku obavljanja djelatnosti u Zoni investitor je dužan izvijestiti Grad u pisanom obliku.

Članak 12.

Podmirenje troškova prenamjene zemljišta

Grad Varaždin, sukladno članku 22. stavku 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“ broj 39/13 i 48/15) preuzima ukupan trošak naknade za prenamjenu poljoprivrednog zemljišta za investitore koji su ostvarili poticaje temeljem članaka 7. – 9. ove Odluke.

D. PRAVA I OBVEZE INVESTITORA

Članak 13.

Ako istekom rokova iz članaka 7. – 9. ove Odluke, upravno tijelo Grada Varaždina nadležno za gospodarstvo, utvrdi kako investitor nije ispunio koji od kriterija propisanih kao uvjet za dobivanje poticaja, Grad Varaždin će u roku od najkasnije 6 mjeseci od isteka propisanih rokova pisanim putem obavijestiti investitora da zahtijeva od investitora ispunjenje kupoprodajnog ugovora u cijelosti, odnosno da isti u daljnjem roku od 30 dana od dana kada mu je Grad uputio pisanu obavijest na račun Grada uplati cjelokupni iznos subvencionirane kupoprodajne cijene, subvencioniranog komunalnog doprinosa i komunalne naknade, kao i troškove prenamjene zemljišta, zajedno s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom na te iznose tekućom od prvog dana nakon isteka rokova iz članka 7. – 9. ove Odluke.

Odmah po zaključenju kupoprodajnog ugovora, Grad Varaždin će na predmetnoj nekretnini u svoju korist izvršiti uknjižbu prava zalogu u visini kupoprodajne cijene zemljišta iz članka 4. stavka 1. ove Odluke uvećane za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu i javnobilježničke, odnosno sudske troškove. Založno će pravo Grad uknjižiti na rok od sedam (7) godina od sklapanja kupoprodajnog ugovora, protekom kojeg vremena se navedeno založno pravo briše, pod uvjetom ispunjenja svih uvjeta i kriterija pod kojima su investitoru dodijeljeni poticaji.

Uz uvjet ispunjenja svih obveza i uvjeta pod kojima je ostvario poticaje iz ove Odluke, na zahtjev investitora, istome se može dopustiti brisanje upisanog založnog prava i prije isteka roka iz prethodnog stavka ovog članka, o čemu odluku donosi Gradonačelnik.

Ne ispunili li investitor svojom obvezu iz st. 1. ovog članka u roku od 30 dana, Grad može jednostranom izjavom raskinuti sklopljeni ugovor o kupoprodaji ili pak obavijestiti investitora da održava ugovor na snazi, a da će svoje potraživanje ostvariti prisilnim putem.

U slučaju raskida kupoprodajnog ugovora, investitor je dužan vratiti predmetnu nekretninu Gradu Varaždinu, bez prava na bilo kakvu naknadu ili obeštećenje za uložena sredstva. Investitor zadržava pravo sa sobom uzeti materijal i stvari koje je ugradio u nekretninu, ako se one mogu odvojiti, a da se time ne uništava sami objekt odnosno nekretnina.

U svakom slučaju, Grad Varaždin zadržava pravo na naknadu štete (materijalne i nematerijalne) koja mu je postupanjem investitora nastala.

Članak 14.

Investitoru kojem su dodijeljeni poticaji iz članka 6. ove Odluke, zabranjeno je otuđenje kupljene nekretnine ili nekog njezinog dijela, bilo kojim pravnim poslom, na vrijeme od sedam (7) godina od sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Uz uvjet ispunjenja svih obveza i uvjeta pod kojim je ostvario poticaje iz ove Odluke, investitoru se može dopustiti otuđenje nekretnine i prije isteka roka iz prethodnog stavka ovog članka, o čemu odluku donosi Gradonačelnik.

Investitoru je zabranjeno opterećenje predmetne nekretnine u korist trećih osoba bilo kojim pravnim poslom (osnivanje prava građenja, založnog prava, služnosti ili bilo kojeg drugog tereta), osim iznimno, ako je za osnivanje pojedinog tereta u korist treće osobe prethodno ishodio pisanu suglasnost Gradonačelnika.

Zabrane iz st. 1. i st. 3. ovog članka upisat će se u zemljišne knjige nadležnog suda na rok iz st. 1. ovog članka.

Članak 15.

Sustav potpora i olakšica investitorima u Zoni realizirati će se kroz sustav potpora male vrijednosti utvrđenih *Zakonom o državnim potporama („Narodne novine“ broj 47/14)* i važećom uredbom Europske unije, dio koje glasi: *Temeljem Uredbe Komisije (EU) br. 1407/2013 od 18. prosinca 2013. godine Ugovora o funkcioniranju Europske unije na de minimis potpore, maksimalni iznos svih potpora male vrijednosti, koje jednom poduzetniku mogu biti dodijeljene tijekom razdoblja od tri fiskalne godine ne smije biti veći od 200.000,00 €, odnosno za poduzetnika koji se bavi cestovnim prijevozom tereta za najamninu i naknadu, ista ne smije biti veća od 100.000,00 €, uključujući i potporu za kupnju zemljišta po povlaštenoj cijeni.*

E. RASPISIVANJA I PROVOĐENJE NATJEČAJA

Članak 16.

Javni natječaj za prodaju zemljišta u Zoni raspisuje Gradonačelnik Grada Varaždina.

Javni natječaj će biti otvoren do popunjenja Zone ili do opoziva istog.

Javni natječaj ili obavijest o raspisivanju javnog natječaja objavljuje se u jednim od dnevnih novina, lokalnom tjedniku i na službenim web stranicama Grada Varaždina www.varazdin.hr.

Uvjete javnog natječaja koji nisu utvrđeni ovom Odlukom propisuje Gradonačelnik Grada Varaždina.

Članak 17.

Uz prijavu na javni natječaj svi ponuditelji dužni su platiti jamčevinu u visini 20% od početne cijene zemljišta.

Prvenstvo kupnje zemljišta za određenu parcelu ili veći broj parcela ostvariti će investitor koji ponudi višu cijenu, a ako je više investitora ponudilo istu cijenu, prednost ima onaj investitor čija je ponuda ranije zaprimljena u Gradu Varaždinu. U slučaju da za određenu parcelu ili više njih pristigne samo jedna ponuda, prihvatit će se ponuda tog investitora pod uvjetom da je ponudena cijena ista ili veća od početne cijene.

Grad Varaždin će objaviti ažurirani popis investitora i parcela u Zoni u roku od tri dana od donošenja odluke o prodaji, na službenim web stranicama Grada www.varazdin.hr

Članak 18.

Javni natječaj provodi *Povjerenstvo za raspolaganje zemljištem u Gospodarskoj zoni Brezje*, koje imenuje Gradonačelnik, a ima ukupno pet članova (u daljnjem tekstu: *Povjerenstvo*).

Povjerenstvo svakih mjesec dana obavlja pregled pristiglih ponuda na javni natječaj, utvrđuje sposobnost ponuditelja i na temelju ocjene i analize ponuda utvrđuje prijedlog odluke za prodaju, koju upućuje Gradonačelniku.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi tijelo Grada Varaždina sukladno Statutu i mjerodavnim zakonskim propisima.

Članak 19.

Odabrani ponuditelj dužan je u roku od 15 dana nakon donošenja odluke iz članka 18. stavka 2. ove Odluke pristupiti zaključivanju ugovora o kupoprodaji zemljišta i uplatiti preostali iznos cijene zemljišta (povlašteni iznos iz članka 4. stavka 2. ove Odluke umanjen za iznos uplaćene jamčevina iz članka 17. ove Odluke).

Članak 20.

U slučaju da odabrani ponuditelj odustane prije potpisivanja ugovora o kupoprodaji ili ne plati preostali iznos povlaštene cijene sukladno članku 19. ove Odluke, isti se isključuje iz daljnjeg postupka i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine iz članka 17. ove Odluke, kao i sva uplaćena sredstva Gradu Varaždinu.

Članak 21.

Ova Odluka primjenjuju se na identičan način i na širem području Grada Varaždina, na prostorima koji su prostorno planskom dokumentacijom predviđeni za gospodarski razvoj, na zemljištu koje je u vlasništvu Grada Varaždina.

Članak 22.

Ova Odluka stupa na snagu prvog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Grada Varaždina“.

KLASA: 302-01/16-01/2

URBROJ: 2186/01-07-4-16-2

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

Josip Hehet, dipl. iur.

OBRAZLOŽENJE
uz prijedlog Odluke o uvjetima prodaje zemljišta
i poticanju investicija u Gospodarskoj zoni Brezje

I. Pravni temelj za donošenje Odluke o uvjetima prodaje zemljišta i poticanju investicija u Gospodarskoj zoni Brezje

Temelj za donošenje predložene Odluke sadržan je u odredbama 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 i 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14), prema kojem *ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.*

Sukladno članku 35. stavku 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11 i 144/12) utvrđuje se nadležnost predstavničkog tijela za donošenje odluka i drugih općih akata kojima uređuju pitanja iz samoupravnog djelokruga jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave.

II. Pitanja koja se rješavaju te cilj koji se želi postići donošenjem Odluke

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti i postupak prodaje zemljišta u vlasništvu grada Varaždina na području Gospodarske zone Brezje i uvjeti za ostvarivanje poticaja za investitore koji će kupiti zemljište od Grada Varaždina.

Odlukom su utvrđeni oblici poticaja i uvjeti koje mora zadovoljiti investitor da bi ostvario pravo na poticaje kao i postupak kontrole ostvarivanja preuzetih obveza investitora.

III. Podaci o financijskim sredstvima potrebnim za provođenje Odluke i način osiguranja istih

Za provođenje ove Odluke nije potrebno osigurati dodatna sredstva u Proračunu Grada Varaždina.

IV. Obrazloženje odredbi Odluke

Prijedlog Odluke o uvjetima prodaje zemljišta i poticanju investicija u Gospodarskoj zoni Brezje sastoji se od 22 članka organiziranih u pet poglavlja.

- Člankom 1. utvrđuje se predmet Odluke i oblik raspolaganja zemljištem.
- Člankom 2. utvrđuje se namjena zemljišta prema prostorno planskoj dokumentaciji.
- Člankom 3. uređuje se postupak prodaje i utvrđivanja početne cijene zemljišta.
- Člankom 4. definiraju se pojmovi kupoprodajne cijene i povlaštene cijene zemljišta.
- Člankom 5. se utvrđuje tko može biti investitor.
- Člancima od 6. – 12. se utvrđuju oblici poticaja koje mogu ostvariti investitori i uvjeti koje moraju ispuniti za ostvarivanje istih.
- Člankom 13. utvrđuje se postupak zaštite interesa grada u slučaju da investitore ne ispuni preuzete obveze na temelju kojih je ostvario pravo na poticaje, kao i postupanje nakon ispunjenja preuzetih obveza.

- Člankom 14. zabranjuje se otuđenje i opterećenje nekretnine do ispunjenja svih preuzetih obveza.
- Člankom 15. se utvrđuje da maksimalno dodijeljena potpora po jednom poduzetniku po pravilima EU za očuvanje tržišne ravnopravnosti.
- Člancima od 16. – 18. utvrđuje se postupak prodaje i odabira najpovoljnije ponude za kupnju zemljišta.
- Člankom 19. utvrđuju se obveze odabranog investitora nakon donošenje odluke o odabiru.
- Člankom 20. se utvrđuje postupak u slučaju odustajanja odabranog investitora.
- Člankom 21. se proširuje primjena odredbi ove Odluke i na druge prostore na području Grada Varaždina, namijenjene gospodarskom razvoju, u kojima Grad Varaždin ima zemljište.

GRADONAČELNIK

Goran Habuš