

Na temelju članka 8. Zakona o poticanju razvoja malog gospodarstva („Narodne novine“ br. 29/02, 63/07, 53/12, 56/13) u svezi sa člankom 35. stavkom 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12), članka 65. Statuta Rovinja-Rovigno („Službeni glasnik Grada Rovinja-Rovigno“ br. 4/09, 3/13) i članka 3. stavka 1. alineje 1. Odluke o poticanju ulaganja u poduzetničkim zonama Grada Rovinja-Rovigno („Službeni glasnik Grada Rovinja-Rovigno“ br. 9/14), Gradsko vijeće Grada Rovinja-Rovigno je na sjednici održanoj dana 17. prosinca 2014. godine donijelo

## **ODLUKU**

### **o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Rovinja-Rovigno na području Poduzetničke zone „Gripole-Spinè“**

#### **I. UVODNE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Poduzetnička zona „Gripole-Spinè“ određuje se kao strateška poslovna zona za razvoj poduzetništva na području Grada Rovinja-Rovigno (u daljnjem tekstu: Grad).

Zona obuhvata Poduzetničke zone određena je Prostornim planom uređenja Grada Rovinja-Rovigno, a namjena površina Urbanističkim planom uređenja gospodarske zone „Gripole-Spinè“.

##### **Članak 2.**

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti, način i postupak raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada, koje se nalaze na području Poduzetničke zone „Gripole-Spinè“ (u daljnjem tekstu: nekretnine), sukladno Odluci o poticanju ulaganja u poduzetničkim zonama Grada Rovinja-Rovigno.

Cilj raspolaganja nekretninama na području Poduzetničke zone „Gripole-Spinè“ jest stvaranje gospodarskih uvjeta za poticanje ulaganja i izgradnju gospodarsko-poslovnih i gospodarsko-proizvodnih sadržaja.

Ova Odluka ima privremeni karakter i primjenjivat će se u razdoblju od 3 (tri) godine od dana njezina stupanja na snagu.

#### **II. UVJETI, NAČIN I POSTUPAK RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

##### **Članak 3.**

Na uvjete, način i postupak javnog natječaja odgovarajuće se primjenjuju odredbe Odluke o gospodarenju nekretninama grada Rovinja-Rovigno („Službeni glasnik Grada Rovinja-Rovigno“ br. 3/10, 8/11, 8/14).

Ovom Odlukom, u odnosu na Odluku o gospodarenju nekretninama grada Rovinja-Rovigno, zasebno su uređena ili dopunjena, slijedeća pravila:

- a) način raspolaganja nekretninama,
- b) utvrđivanje početne natječajne cijene,
- c) kriterij za odabir najpovoljnije ponude,
- d) sadržaj natječaja i visina jamčevine,
- e) sadržaj ponude i prilozi uz ponudu,
- f) opis nekretnine,
- g) plaćanje naknade za pravo građenja, odnosno zakupnine.

##### **a) Način raspolaganja nekretninama**

##### **Članak 4.**

Na području Poduzetničke zone „Gripole-Spinè“, Grad će raspolagati nekretninama putem osnivanja prava građenja te davanjem u zakup.

Pravo građenja osniva se na najduži rok od 50 (pedeset) godina, radi izgradnje poslovnih objekata za vlastite potrebe poduzetnika.

Zakup se osniva na najduži rok od 25 (dvadesetpet) godina, radi izgradnje skladišnih prostora i postavljanja montažnih objekata za vlastite potrebe poduzetnika.

Pod pojmom vlastite potrebe poduzetnika podrazumijeva se da se građevinski objekt ne gradi za tržište u smislu daljnje prodaje poslovnih prostora drugim poduzetnicima.

##### **Članak 5.**

Nekretninama u vlasništvu Grada raspolaže se putem javnog natječaja.

Prije raspisivanja javnog natječaja, Grad će raspisati javni poziv za iskazivanje interesa za ulaganje u Poduzetničku zonu „Gripole-Spinè“.

**b) Utvrđivanje početne natječajne cijene****Članak 6.**

Ostvarujući poduzetničke interese Grada, radi općeg gospodarskog i socijalnog napretka Grada i njegovih građana, kao i cilja raspolaganja nekretninama na području Poduzetničke zone „Gripole-Spinè“, utvrđuje se početna jednogodišnja natječajna cijena u iznosu od 1,00 EUR/m<sup>2</sup> u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan raspisivanja natječaja.

Ostvarena cijena na natječaju koji će se provesti tijekom primjene ove Odluke, primjenjivat će se za cijelo vrijeme trajanja ugovora o osnivanju prava građenja, odnosno ugovora o zakupu.

**c) Kriteriji za odabir najpovoljnije ponude****Članak 7.**

Odabir najpovoljnijeg ponuditelja se određuje primjenom slijedećih kriterija:

1. najviša ponudena cijena, koja može glasiti najviše na dvostruki iznos početne natječajne cijene,
2. u slučaju više ponuditelja koji ponude istu cijenu, izbor najpovoljnijeg ponuditelja vrši se bodovanjem temeljem Kriterija za vrednovanje (bodovna lista) iz Odluke o poticanju ulaganja u poduzetničkim zonama Grada Rovinja-Rovigno.

**d) Sadržaj natječaja i visina jamčevine****Članak 8.**

Pored stavki sadržaja natječaja određenih člankom 10. Odluke o gospodarenju nekretninama grada Rovinja-Rovigno, javni natječaj mora sadržavati i slijedeće odredbe:

- obvezu dostave poslovnog plana iz Odluke o poticanju ulaganja u poduzetničkim zonama Grada Rovinja-Rovigno,
- vrijeme trajanja prava građenja, odnosno zakupa,
- iznos početne jednogodišnje naknade za osnivanje prava građenja, odnosno jednogodišnje zakupnine te rok i način plaćanja naknade za osnivanje prava građenja, odnosno zakupnine,
- iznos jamčevine u visini dvogodišnje početne natječajne naknade za osnivanje prava građenja, odnosno dvogodišnje početne natječajne zakupnine.
- naznake o posebnim pogodnostima ulaganja na području Poduzetničke zone „Gripole-Spinè“, ustanovljene Odlukom o poticanju ulaganja u poduzetničkim zonama Grada Rovinja-Rovigno,
- odredbu o obvezi prihvaćanja uvjeta natječaja te Kriterija za vrednovanje (bodovna lista) iz Odluke o poticanju ulaganja u poduzetničkim zonama Grada Rovinja-Rovigno.

**e) Sadržaj ponude i prilozi uz ponudu****Članak 9.**

Pored sadržaja ponude i priloga uz ponudu određenih člankom 12. Odluke o gospodarenju nekretninama grada Rovinja-Rovigno, pisana ponuda mora sadržavati i:

- ponudu jednogodišnje naknade za osnivanje prava građenja, odnosno jednogodišnje zakupnine, koja ne može biti niža od početnog iznosa, uz ponudu se prilaže i:
  - poslovni plan,
  - dokaz o uplaćenju jamčevini.

**f) Opis nekretnine****Članak 10.**

Nekretninama se raspolaze kao posebnim mjernim točkama određenim i omeđenim površinskim prostorom određene zemljišne čestice i/ili zemljišnih čestica utvrđenim sukladno Urbanističkom planu uređenja gospodarske zone „Gripole-Spinè“, ukoliko već nije formirana posebna zemljišna čestica koja odgovara građevnoj čestici.

U slučaju da u trenutku sklapanja ugovora nije formirana zemljišna čestica, po ishodu lokacijske dozvole i provedbi parcelacijskog elaborata sklapa se aneks ugovoru u koji će se uvrstiti podatak o oznaci novoformirane zemljišne čestice.

**g) Plaćanje naknade za pravo građenja, odnosno zakupnine****Članak 11.**

Godišnja naknada za pravo građenja, odnosno godišnja zakupnina uplaćivat će se jednom godišnje po ispostavljenom računu u korist Grada Rovinja-Rovigno najkasnije do 15. svibnja za tekuću godinu.

Za godinu u kojoj je zaključen ugovor o pravu građenja, odnosno ugovor o zakupu, kao i za godinu u kojoj takav ugovor istječe, naknada se plaća u punom iznosu.

**III. OGRANIČENJA PRAVA GRAĐENJA I ZAKUPA, ROK IZGRADNJE I POČETAK OBAVLJANJA DJELATNOSTI****Članak 12.**

Stjecatelj nije ovlašten osnovano pravo građenja ili njegov dio otuđiti ili opteretiti bilo kojim pravnim poslom za vrijeme od 5 (pet) godina, računajući od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, stjecatelju je dopušteno uz prethodnu pisanu suglasnost Gradskog vijeća osnovano pravo građenja opteretiti hipotekom radi osiguranja za pribavljena sredstva u cilju ostvarivanja investicijskog programa i to isključivo za dobivanje kredita čiji je sastavni dio izgradnja objekta na predmetnoj nekretnini, odnosno za svu opremu koja ima direktne veze s obavljanjem djelatnosti koje je poduzetnik prijavio da će obavljati u zoni te za opremanje nekretnine.

**Članak 13.**

Stjecatelj prava građenja dužan je u roku od 24 (dvadesetčetiri) mjeseca, računajući od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja:

1. sukladno idejnom projektu pribaviti urednu lokacijsku dozvolu i potvrdu glavnog projekta za gradnju, provesti parcelaciju i formiranje posebne zemljišne čestice te započeti s gradnjom.

Stjecatelj prava građenja je dužan u roku od 36 (tridesetšest) mjeseci, računajući od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja:

1. pribaviti urednu uporabnu dozvolu za izgrađeno sukladno idejnom projektu i dobivenoj potvrdi glavnog projekta,

2. započeti s obavljanjem djelatnosti te

3. primiti na rad i u izgrađenom objektu zaposliti radnike u broju kako je to određeno u poslovnom planu i ugovoru o osnivanju prava građenja.

Za stjecatelja prava građenja koji prema poslovnom planu i idejnom projektu gradi i započinje djelatnost u fazama, rokovi iz stavaka 1. i 2. ovog članka, vrijede za svaku fazu posebno.

Zakupnik je dužan u roku od 18 (osamnaest) mjeseci, računajući od dana sklapanja ugovora o zakupu, ishodovati sve dozvole potrebne za rad, urediti zakupljenu nekretninu, započeti s radom te zaposliti radnike kako je to određeno u poslovnom planu i ugovoru o zakupu.

**Članak 14.**

Osnovano pravo građenja na predmetnoj nekretnini prestaje za slučaj ako stjecatelj ne ispuní sve obveze u roku iz članka 13. stavka 1. te stavka 3. ove Odluke (u odnosu na pojedinu fazu gradnje). Ova odredba biti će sastavni dio ugovora o osnivanju prava građenja.

Ugovor o zakupu raskida se ukoliko zakupac ne ispuní svoje obveze u roku iz članka 13. stavka 4. ove Odluke, pri čemu se djelomično ispunjenje ove obveze smatra neispunjenjem obveze. Ova odredba biti će sastavni dio ugovora o zakupu.

**Članak 15.**

Radi osiguranja urednog i potpunog ispunjenja ugovornih obveza i rokova sukladno odredbama ove Odluke, ugovorom o osnivanju prava građenja utvrđuje se obveza stjecatelja Gradu platiti ugovornu kaznu za slučaj ako ne ispuní ili djelomično ispuní svoju obvezu ili zakasni s ispunjenjem svoje obveze ili neuredno ispuní svoju obvezu u sljedećim slučajevima:

a) za slučaj iz članka 13. stavka 2. točaka 1. i 2. ove Odluke te stavka 3. istog članka (u odnosu na pojedinu fazu gradnje) - u visini trogodišnje naknade za osnovano pravo građenja;

b) za slučaj iz članka 13. stavka 2. točke 3. ove Odluke te stavka 3. istog članka (u odnosu na pojedinu fazu gradnje) - u visini jednogodišnje naknade za osnovano pravo građenja.

Iznos ugovorne kazne se, uz ovršnu klauzulu za njenu naplatu neposrednom ovrhom na svim računima stjecatelja te uz obvezu izdavanja ovjerene zadužnice u navedenom iznosu, unosi u sadržaj ugovora o osnivanju prava građenja.

**Članak 16.**

Gradsko vijeće posebnim aktom uređuje gospodarenje Poduzetničke zone „Gripole-Spinè“ i obavljanje djelatnosti od zajedničkog interesa za korisnike Poduzetničke zone „Gripole-Spinè“, izuzev pitanja komunalne i druge odgovarajuće djelatnosti za koje je način obavljanja i financiranja uređen posebnim propisima.

Stjecatelji, odnosno zakupnici su dužni već u ugovoru o osnivanju prava građenja, odnosno ugovoru o zakupu prihvatiti obvezu sa subjektom koji gospodari Poduzetničkom zonom „Gripole-Spinè“ sklopiti ugovor o zajedničkom obavljanju i snošenju troškova za djelatnosti sukladno određenjima akta iz stavka 1. ovog članka.

**Članak 17.**

Gradsko vijeće može na pisani i obrazloženi zahtjev stjecatelja, odnosno zakupnika, ukoliko ocijeni postojanje opravdanih okolnosti, produžiti rokove iz članka 13. ove Odluke, ali ne duže od 24 (dvadesetčetiri) mjeseca.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, rok iz članka 12. stavka 1. produžuje se za isto vrijeme koliko su produženi rokovi iz članka 13. ove Odluke.

**IV. PRESTANAK PRAVA GRAĐENJA I ZAKUPA****Članak 18.**

Osim u slučajevima iz članka 14. ove Odluke, osnovano pravo građenja, odnosno zakup prestaje:

- protekom roka na koji je osnovano,
- odreknućem stjecatelja prava građenja ili zakupnika,
- prestankom postojanja stjecatelja prava građenja ili zakupnika,
- ako se građevina i zemljište na kojem je osnovano pravo građenja ili na kojem je osnovan zakup neprekidno dulje od godine dana ne koristi sukladno svojoj osnovnoj namjeni.

**Članak 19.**

Po prestanku prava građenja, Grad postaje isključivi vlasnik cijele predmetne nekretnine sa svim sagrađenim objektima i instalacijama te prestaju sva prava stjecatelja iz ugovora o osnivanju prava građenja, pravo stjecatelja na povrat dotad plaćene naknade za osnovano pravo građenja, kao i pravo stjecatelja na bilo kakvu naknadu za uloženo odnosno utrošeno u vezi osnivanja prava građenja.

U slučaju raskida ugovora o zakupu, na odnose između Grada i zakupnika na odgovarajući se način primjenjuje odredba stavka 1. ovog članka.

**Članak 20.**

Po isteku rokova iz stavaka 2. i 3. članka 4. ove Odluke, stjecatelji prava građenja i zakupci mogu nastaviti s korištenjem nekretnine kojom je raspolagano temeljem ove Odluke ili istu otkupiti.

Stjecatelj prava građenja, odnosno zakupnik, dužan je takav zahtjev dostaviti Gradu najkasnije 6 (šest) mjeseci prije isteka Ugovora.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, stjecatelji prava građenja i zakupci mogu otkupiti nekretninu kojom je raspolagano temeljem ove Odluke i prije isteka Ugovora.

U slučaju da stjecatelj prava građenja, odnosno zakupnik želi nastaviti s korištenjem nekretnine kojom je raspolagano temeljem ove Odluke ili istu otkupiti, primjenjivat će se uvjeti iz odluke kojom će se uređivati gospodarenje nekretninama na području Grada u vrijeme isteka Ugovora, odnosno u vrijeme otkupa.

**V. ZAVRŠNE ODREDBE****Članak 21.**

Grad zadržava pravo ne prihvatiti niti jednu valjanu ponudu iz natječaja, kao i pravo odustati od zaključenja ugovora u svako doba prije potpisivanja ugovora.

**Članak 22.**

Upravni odjel za upravljanje imovinom provodi nadzor nad provedbom ugovora o osnivanju prava građenja te ugovora o zakupu sklopljenih temeljem ove Odluke.

Stjecatelji prava građenja i zakupci iz prethodnog stavka dužni su u svakom trenutku Upravnom odjelu za upravljanje imovinom dostaviti potrebne dokaze i druge dokumente kojima dokazuju poštivanje rokova iz ugovora sklopljenih temeljem ove Odluke.

Upravni odjel za upravljanje imovinom zadržava pravo provjere vjerodostojnosti podnijete dokumentacije.



**Članak 23.**

Ukoliko bude iskazan interes za kupnju nekretnina u Poduzetničkoj zoni „Gripole-Spinè“, primijenit će se odredbe o prodaji iz Odluke o gospodarenju nekretninama grada Rovinja-Rovigno („Službeni glasnik Grada Rovinja-Rovigno“ br. 3/10, 8/11, 8/14).

**Članak 24.**

Grad može, na temelju posebne odluke Gradskog vijeća, raspolagati nekretninama u vlasništvu Grada bez javnog natječaja i na drugačiji način, kad nekretnine stječu Republika Hrvatska, Istarska županija te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili Istarske županije ili Grada, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada.

**Članak 25.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Rovinja-Rovigno“.

Klasa / Classe: 944-01/14-01/79  
Ur.broj / Numprot: 2171-01-01-14-3  
Rovinj – Rovigno, 17. prosinca 2014.

Predsjednik  
Gradskog vijeća  
Davorin Flego, v.r.

Na temelju odredbe članka 6. stavka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br.125/11) te odredbe članka 65. Statuta Grada Rovinja-Rovigno („Službeni glasnik Grada Rovinja-Rovigno“ br. 4/09 i 3/13) Gradsko vijeće Grada Rovinja-Rovigno na sjednici održanoj dana 17. prosinca 2014 godine donijelo je sljedeću

**ODLUKU**  
**o dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora**

**Članak 1.**

U Odluci o zakupu poslovnog prostora („Službeni glasnik Grada Rovinja-Rovigno“ br. 2/08, 7/08 i 10/12; u daljnjem tekstu: Odluka) u članku 9. iza stavka 2. dodaje se stavak 3., koji glasi: „Iznimno od odredbe stavka 2. ovog članka, ukoliko se natječaj raspisuje za obavljanje djelatnosti iz članka 20. stavka 2. točke 8., početna natječajna zakupnina utvrđuje se u jednomjesečnom iznosu zakupnine za predmetni poslovni prostor.“

Dosadašnji stavci 3., 4. i 5. postaju stavci 4., 5. i 6.

**Članak 2.**

U članku 20. iza stavka 6. dodaje se novi stavak 7., koji glasi: „Političke stranke iz stavka 2. točke 8. ovog članka su političke stranke koje su zastupljene u Gradskom vijeću Grada Rovinja-Rovigno.“

**Članak 3.**

U članku 23. iza stavka 6. dodaje se novi stavak 7., koji glasi: „Na obavljanje djelatnosti iz članka 20. stavka 2. točke 8. ne primjenjuju se odredbe Odluke koje se odnose na sredstva osiguranja plaćanja.“

**Članak 4.**

U članku 26. stavku 1. na kraju prve alineje iza zarez dodaje se tekst koji glasi: „a ukoliko se radi o djelatnosti iz članka 20. stavka 2. točke 8., da u ostavljenom mu roku dostavi potvrdu o uplati nepovratne naknade u visini jednomjesečnog iznosa zakupnine za predmetni poslovni prostor.“

**Članak 5.**

Iza članka 37. dodaje se novi članak 37.a, koji glasi:

„Na sva plaćanja temeljem ove Odluke obračunava se porez na dodanu vrijednost sukladno pozitivnim zakonskim i podzakonskim propisima kao prihod državnog proračuna.“