**Prijedlog**

**GRAD DRNIŠ, Trg kralja Tomislava broj 1, 22320 Drniš, OIB:38309740312** zastupan po gradonačelniku mr.sc.Josipu Begonja, OIB:18531317900 (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

I

**PTICA TRANSPORT d.o.o. OIB: Stjepana Radića 67, 22320 Drniš** (u daljnjem tekstu: Kupac),

dalje u Predugovoru: predugovorne strane ili samo strane,

dana 2025. godine u Drnišu, temeljem Odluke Gradskog vijeća Grada Drniša („Službeni glasnik Grada Drniša“ broj /25 ) od 2025. godine zaključili su slijedeći

# **PREDUGOVOR**

# **O KUPOPRODAJI NEKRETNINE**

Članak 1.

Predugovorne strane suglasno utvrđuju:

1. da je Grad Drniš, kao prodavatelj temeljem Zaključka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnine u vlasništvu nekretnine Grada Drniša (KLASA: 944-01/24-01/9 URBROJ: 2182-6-24-1 Drniš, od 03. prosinca 2024. godine), raspisao natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Drniša u poduzetničkoj zoni Drniš.

2. da je Kupac pravovremeno dana 31. prosinca 2024. godine podnio potpunu Ponudu za kupnju građevinskog zemljišta, za nekretninu katastarske oznake i to za čest zem. 2013/131 k.o. Drniš, ZU 3286 površine 3674 m2 i dio čest. zem.2013/185 k.o. Drniš, ZU 3734, površine 173 m2 (namjena za proizvodnu ili uslužnu djelatnost).

3. da je Kupac prilikom podnošenja Ponude platio jamčevinu u iznosu od =4.470,22 EUR (slovima:četiritisućečetristosedamdeset eura dvadesetdva centa) i to u zakonskom roku 31. prosinca 2024. godine, pa će se taj iznos uračunati kao unaprijed plaćen dio kupoprodajne cijene.

4. da je predmet kupoprodaje čest zem. 2013/131 k.o. Drniš, ZU 3286 površine 3674 m2 i dio čest. zem.2013/185 k.o. Drniš, ZU 3734, površine 173 m2 (namjena za proizvodnu ili uslužnu djelatnost), a koje su upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Šibeniku, Zemljišnoknjižni odjel Drniš.

5.da je Grad Drniš stvarni i upisani vlasnik i samostalni neposredni posjednik nekretnine označene kao čest zem. 2013/131 k.o. Drniš, ZU 3286 površine 3674 m2 i dio čest. zem.2013/185 k.o. Drniš, ZU 3734, površine 173 m2 (namjena za proizvodnu ili uslužnu djelatnost) te jamči da na istim ne postoji nikakvo pravo trećih osoba koje bi isključilo, umanjilo ili ograničilo pravo vlasništva koje Kupcu pripada temeljem zaključenja ovog Predugovora.

6. da je Gradonačelnik Grada Drniša dana 31. siječnja 2025. godine donio Odluku o najpovoljnijoj ponudi Kupca, za prodaju nekretnine u vlasništvu Grada Drniša po javnom natječaju objavljenom 16. prosinca 2024. godine (KLASA: 944-01/24-01/9, URBROJ: 2182-6-25-14).

Članak 2.

1. Ovim Predugovorom Prodavatelj se obvezuje prodati, a Kupac kupiti neizgrađeno

građevinsko zemljište u vlasništvu Grada Drniša u poduzetničkoj zoni u Drnišu i to čest zem. 2013/131 k.o. Drniš, ZU 3286 površine 3674 m2 i dio čest. zem.2013/185 k.o. Drniš, ZU 3734, površine 173 m2 (namjena za proizvodnu ili uslužnu djelatnost) upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Šibeniku .

1. Predugovorne strane su se usuglasile da je kupoprodajna cijena za nekretnine iz

prethodnog članka ovog Ugovora ugovorena u iznosu od **72,16** eur/m2 (slovima:sedamdesetdva eura šesnaest centi za jedan metar četvorni), što za predmetnu nekretninu ukupne površine 3847 m2 ukupno iznosi =**277.599,52 eur** (slovima: dvjestosedamdesetsedampetstodevedesetdevet eura pedesetdva centa).

Kupoprodajna cijena je ugovorena kao konačna i nepromjenjiva.

1. Uplatu kupoprodajne cijene kupac će izvršiti jednokratno, a dokaz o plaćanju

kupoprodajne cijene kupac je dužan podnijeti istovremeno s potpisom predugovora o kupoprodaji nekretnine.

1. Plaćena jamčevina u iznosu od =4.470,22 EUR (slovima:četiritisućečetristosedamdeset eura dvadesetdva centa) uračunava se u ugovorenu cijenu kao unaprijed plaćen dio. Ostatak za uplatu kupoprodajne cijene iznosi **=273.129,30 eur** (slovima:dvjestosedamdesettristodvadesetdevet eur trideset centi).

Navedeni iznos ostatka za uplatu kupoprodajne cijene, kupac je obvezan uplatiti na uplatni račun Grada Drniša IBAN:**HR6723900011809500006**, HPB d.d., poziv na broj: **HR68 7757-OIB** uplatitelja.

1. Kao dokaz o plaćenoj kupoprodajnoj cijeni, kupac prilaže potvrdu izdanu od strane

Upravnog odjela za gospodarstvo, financije i društvene djelatnosti Grada Drniša.

Kupac i prodavatelj istovremeno potpisuju predugovor o kupoprodaji nekretnine.

Članak 3.

1. Kupac je dužan u roku do tridesetšest (36) mjeseci od dana sklapanja ovog predugovora:

* *pribaviti na svoje ime svu potrebnu dokumentaciju uređenu Zakonom o prostornom uređenju i Zakonom o gradnji za gradnju poslovnog objekta u zoni,*
* *izgraditi poslovni objekt u poduzetničkoj zoni,*
* *započeti s obavljanjem svoje djelatnosti,*
* *započeti sa zapošljavanjem radnika sukladno navedenom u svom poslovnom planu (sažetku ulaganja).*

1. U navedenom roku iz točke 1. ovog članka kupac je dužan pribaviti i urednu uporabnu

dozvolu za izgrađeno sukladno idejnom projektu i aktu kojim mu se dozvoljava gradnja.

Svi rokovi za ispunjenje uvjeta su fiksni.

Ispunjenje svih obveza-uvjeta-sa rokovima iz ovog predugovora, sastavni su i bitni uvjet za sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Neispunjenje obveza i/ili rokova određenih ovim predugovorom, daje za pravo (bez prava prigovora kupca) gradonačelniku Grada Drniša da jednostrano raskine ovaj sklopljeni predugovor te se sklopljeni pravni posao smatra ništavnim.

1. U slučaju raskida ovog predugovora zbog neispunjenja obveza kupca, Grad Drniš je

obvezan kupcu predmetne nekretnine (parcele) vratiti iznos uplaćen na ime kupoprodajne cijene. Kupac nema pravo na obračun i isplatu kamata na uplaćeni iznos kupoprodajne cijene te nema pravo na bilo kakvu naknadu za uložena sredstva u svezi s izgradnjom na nekretnini.

1. Gradonačelnik Grada Drniša prije jednostranog raskida sklopljenog ovog

predugovora o kupoprodaji nekretnine, to pravo koristit će na način i u postupku kako slijedi:

* + - *Upozorava ponuditelja (natjecatelja) na kršenje predugovorom utvrđenih obveza, te ga poziva da otkloni nastalo kršenje predugovora u roku koji ne može biti kraći od 15 dana niti duži od 30 dana od dana dostave pismenog upozorenja;*
    - *Pismeno upozorenje iz prethodne točke dostavlja se ponuditelju (natjecatelju) putem javnog bilježnika;*
    - *Nakon proteka roka za otklanjanje nastalog kršenja predugovora, ako kršenje*

*predugovora na koje je upozoreno nije otklonjeno, Gradonačelnik Grada Drniša*

*ponuditelju (natjecatelju) dostavlja izjavu o ispunjenju uvjeta za otkaz*

*predugovora i prestanak prava korištenja (posjeda) zemljišta te prava*

*vlasništva na nekretnini (objektu) koju je počeo graditi na zemljištu, putem*

*javnog bilježnika;*

* + - *Danom dostave izjave iz prethodne točke Grad Drniš stječe pravo korištenja (posjeda) zemljišta te pravo vlasništva nad sagrađenim nekretninama na istom, pa je temeljem ovlaštenja iz predugovora Grad Drniš ovlašten zatražiti upis prava vlasništva nad sagrađenom predmetnom nekretninom na svoje ime uz izbris upisa na imenu ponuditelja, na temelju potvrde javnog bilježnika da je istekao rok ili ispunjen uvjet, te otkazan predugovor.*

Članak 4.

Ovim predugovorom kupac i prodavatelj suglasno određuju **ograničenje prava vlasništva kupca** uz istovremeno stjecanje prava korištenja (posjeda) predmetnog zemljišta.

Ograničenje prava vlasništva kupca na čest zem. 2013/131 k.o. Drniš, ZU 3286 površine 3674 m2 i dio čest. zem.2013/185 k.o. Drniš, ZU 3734, površine 173 m2 prestat će protekom roka i neispunjenjem uvjeta, te će ostati vlasništvo Grada Drniša i to:

* *ako u roku od tridesetšest (36) mjeseca od dana sklapanja ovog predugovora kupac nije pribavio akt kojim mu se dozvoljava gradnja, i ako nije započeo s gradnjom poslovnog objekta, odnosno ako u predugovoru određenom roku nije podnio dokaze o ispunjenju navedenih uvjeta;*
* *ako u roku od tridesetšest (36) mjeseci od dana sklapanja predugovora ponuditelj nije pribavio urednu uporabnu dozvolu za izgrađeno sukladno idejnom projektu i aktu kojim mu se dozvoljava gradnja i započeo s obavljanjem djelatnosti, odnosno ako u roku od 36 mjeseci nije podnio dokaze o ispunjenju tog uvjeta;*
* *ako u roku od tridesetšest (36) mjeseci od dana sklapanja predugovora ponuditelj nije primio na rad i u izgrađenom poslovnom objektu zaposlio radnike u broju kako je to određeno u investicijskom programu što je preneseno u predugovor i kupoprodajni ugovor, odnosno ako u predugovorom određenom roku nije podnio dokaze o ispunjenju tog uvjeta;*

Članak 5.

Kupac nije ovlašten temeljem sklopljenog ovog predugovora čest zem. 2013/131 k.o. Drniš, ZU 3286 površine 3674 m2 i dio čest. zem.2013/185 k.o. Drniš, ZU 3734, površine 173 m2 otuđiti, hipotekarno opteretiti ili opteretiti bilo kojim pravnim poslom za vrijeme od tridesetšest (36) mjeseci od dana sklapanja predugovora, odnosno za vrijeme do dana sklapanja kupoprodajnog ugovora, što je bitni uvjet pravnog posla.

Postupanje kupca protivno zabrani otuđenja ili opterećenja je razlog za jednostrano raskidanje sklopljenog predugovora od strane gradonačelnika Grada Drniša.

Članak 6.

Kupac je ovlašten **temeljem sklopljenog kupoprodajnog ugovora** nakon ispunjenja obveza i rokova utvrđenih u ovom predugovoru, **zatražiti i postići uknjižbu prava vlasništva** nad nekretninom čest zem. 2013/131 k.o. Drniš, ZU 3286 površine 3674 m2 i dio čest. zem.2013/185 k.o. Drniš, ZU 3734, površine 173 m2 na svoje ime, uz istovremeni izbris prava vlasništva sa imena Grada Drniša.

Članak 7.

1. Ovim predugovorom o kupoprodaji nekretnine uređuje se klauzula više sile glede

ispunjenja ovog predugovora, kao i uvjeti i postupak za primjenu te klauzule, kako slijedi:

* + 1. *Viša sila je onaj događaj, koji je jednoj ugovornoj stranci uzrokovao ne izvršavanje ugovorne obveze, a koji je izvan te stranke i njene kontrole i koji se ne može pripisati toj ugovornoj strani ili njenoj lošoj vjeri, i koji je nepredvidiv pa je izvršavanje ugovorne obveze učinio nemogućom.*
    2. *Viša sila nije događaj koji je izvršenje obveze učinio nezgodnim ili otežanim, pa tako viša sila nije nemogućnost dobivanja potrebnih dozvola, statusne promjene kod stranaka, a nije ni događaj koji je razuman gospodarstvenik mogao predvidjeti i u odnosu na takav događaj mogao predvidjeti i poduzeti obrambene mjere.*
    3. *Nema primjene klauzule više sile za ispunjenje obveze plaćanja dospjelih novčanih obveza.*
    4. *Strana koja se poziva na višu silu dužna je odmah službeno o tome i nastupu događaja izvijestiti drugu stranu, jer propust obavještavanja ima za posljedicu za nepriznavanje tog događaja.*
    5. *Viša sila privremeno za trajanja suspendira obveze izvršavanja obveza iz predugovora od dana službenog obavještavanja.*
    6. *Ako suspenzija izvršavanja predugovora uslijed više sile traje duže od 90 dana svaka strana ima pravo jednostrano otkazati ugovor.*
    7. *Za slučaj da neka od strana odluči iz razloga u točki 6. jednostrano otkazati predugovor, tada je dužna:*

1. *Upozoriti drugu stranku predugovora na korištenje prava na otkaz ugovora, te drugu stranu pozvati da se izjasni o namjeri ispunjenja obveza iz predugovora bez obzira na višu silu u roku koji ne može biti kraći od 15 dana niti duži od 30 dana od dana dostave pismenog upozorenja;*
2. *Pismeno upozorenje iz ove točke pod a) dostavlja se putem javnog bilježnika;*
3. *Nakon proteka roka za izjašnjenje iz ove točke pod a), a nakon što se pozvana strana nije izjasnila za nastavak ispunjenja obveza bez obzira na višu silu u roku koji ne može biti duži od 15 dana od dana izjašnjenja, druga strana ima pravo jednostrano otkazati predugovor i jednostranu izjavu o otkazu predugovora dostaviti drugoj strani putem javnog bilježnika;*
4. *Danom dostave izjave o otkazu predugovora iz ove točke pod c) prestaje ovaj predugovor i tog dana nastupaju sve pravne posljedice otkaza predugovora, a predmetna nekretnina se vraća u posjed i korištenje Gradu Drnišu sa svim poboljšicama, te novosagrađenim nekretninama ili dijelovima nekretnina bez prava kupca na bilo kakvu naknadu.*
5. U svemu ostalom glede više sile, a što nije određeno ovim posebnim uvjetima, ima se

primijeniti odredbe Zakona o obveznim odnosima.

Članak 8.

Gradsko Vijeće Grada Drniša svojom Odlukom („Službeni glasnik Grada Drniša“ broj

/25 od 2025. godine) dalo je suglasnost gradonačelniku Grada Drniša za sklapanje i potpis predugovora s najpovoljnijim ponuditeljem za čest zem. 2013/131 k.o. Drniš, ZU 3286 površine 3674 m2 i dio čest. zem.2013/185 k.o. Drniš, ZU 3734, površine 173 m2 nakon što je u cijelosti uplatio kupoprodajnu cijenu čime kupac stječe pravo korištenja (posjeda) dotične nekretnine, te je obvezan u roku iz Odluke o raspolaganju i upravljanju imovinom u vlasništvu Grada Drniša *(„Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 06/10, 05/11 i „Službeni glasnik Grada Drniša“, broj 04/15, 05/15 i 1/16*):

1. pribaviti odgovarajući akt propisan Zakonom o prostornom uređenju i Zakonom o gradnji,
2. dobiti posebni katastarski broj,
3. izgraditi poslovni objekt, te
4. započeti s obavljanjem djelatnosti sukladno svom poslovnom planu.

Članak 9.

Temeljem ovog sklopljenog predugovora kupac **ne može** kod nadležnog Općinskog suda postići uknjižbu prava vlasništva nad predmetnom nekretninom na svoje ime, uz istovremeni izbris prava vlasništva sa imena Grada Drniša, dok ne ispuni sve obveze utvrđene u predugovoru o kupoprodaji nekretnine.

Ispunjenjem obveza iz ovog predugovora, gradonačelnik Grada Drniša će u roku od 30 dana s kupcem, sklopiti kupoprodajni ugovor za predmetnu nekretninu (parcelu) u poduzetničkoj zoni u Drnišu radi postizanja uknjižbe prava vlasništva nad predmetnom nekretninom kod nadležnog Općinskog suda, uz izbris prava vlasništva s Grada Drniša.

Članak 10.

Prodavatelj zaključenjem ovog Predugovora daje suglasnost / punomoć Kupcu da se aktivno legitimira u svim postupcima vezanim za: pribavljanje odgovarajućeg akta propisanog Zakonom o prostornom uređenju i Zakonom o gradnji, provedbu parcelacije u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama Općinskog suda u Šibeniku, Posebni zemljišnoknjižni odjel u Drnišu radi dobivanja posebnog katastarskog broja, sve u odnosu na česticu zemljišta koja je predmet kupoprodaje iz članka 2. ovog predugovora.

Prodavatelj je obvezan u roku od 30 dana od zaključenja Predugovora, omogućiti Kupcu nesmetan posjed nekretnine koja je predmet kupoprodaje.

Članak 11.

Ako Kupac koji je ishodio pravomoćni odgovarajući akt za građenje propisan Zakonom o prostornom uređenju i Zakonom o gradnji u roku određenom ovim predugovorom ne zaključi s Prodavateljem osnovni kupoprodajni ugovor, Grad Drniš je ovlašten i aktivno legitimiran, pred tijelima Šibensko-kninske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje podnijeti zahtjev za obnovu postupka te u istom zatražiti poništenje/ukidanje predmetnog akta propisanog Zakonom o prostornom uređenju i Zakonom o gradnji s čime je Kupac suglasan.

Članak 12.

Osnovnim kupoprodajnim ugovorom iz prethodnog članka predugovorne strane definirat će međusobna prava i obveze, te uvjete, rokove i ograničenja sve u skladu s određenjima predviđenim natječajnom dokumentacijom.

Članak 13.

Ovaj je Predugovor sastavljen u 2 (dva) istovjetna izvorna primjerka, dok će javni bilježnik za potrebe predugovornih strana javno ovjeriti potreban broj primjerka.

Za slučaj mirno nerješivog spora predugovorne strane dogovaraju nadležnost Općinskog suda u Šibeniku, Stalna služba Drniš.

Članak 14.

Sve troškove sastavljanja i javne ovjere ovog predugovora snosi Kupac.

Članak 15.

Predugovorne strane su suglasne da je u odredbama ovog predugovora sadržana njihova prava i stvarna volja, te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

**PRODAVATELJ: KUPAC:**

**GRAD DRNIŠ** **PTICA TRANSPORT d.o.o.**

Gradonačelnik Član uprave

mr.sc. Josip Begonja Jasminka Ćevid

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

KLASA: 944-01/24-01/

URBROJ: 2182-6-25-

U Drnišu, 2025. godine

**Prijedlog**

**GRAD DRNIŠ, Trg kralja Tomislava broj 1, 22320 Drniš, OIB:38309740312** zastupan po gradonačelniku mr.sc.Josipu Begonja, OIB:18531317900 (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

I

**GRCIĆ GRADNJA d.o.o. OIB: Badanj, Grcići 16 22320 Drniš** (u daljnjem tekstu: Kupac),

dalje u Predugovoru: predugovorne strane ili samo strane,

dana 2025. godine u Drnišu, temeljem Odluke Gradskog vijeća Grada Drniša („Službeni glasnik Grada Drniša“ broj /25 ) od 2025. godine zaključili su slijedeći

# **PREDUGOVOR**

# **O KUPOPRODAJI NEKRETNINE**

Članak 1.

Predugovorne strane suglasno utvrđuju:

1. da je Grad Drniš, kao prodavatelj temeljem Zaključka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnine u vlasništvu nekretnine Grada Drniša (KLASA: 944-01/24-01/9 URBROJ: 2182-6-24-1 Drniš, od 03. prosinca 2024. godine), raspisao natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Drniša u poduzetničkoj zoni Drniš.

2. da je Kupac pravovremeno dana 31. prosinca 2024. godine podnio potpunu Ponudu za kupnju građevinskog zemljišta, za nekretninu katastarske oznake i to za čest. zem. 2013/224 k.o. Drniš, ZU 3272, površine 6191 m2 (namjena za proizvodnu djelatnost),

.

3. da je Kupac prilikom podnošenja Ponude platio jamčevinu u iznosu od =7.193,95 EUR (slovima:sedamtisućastodevedesettri eura i devedesetpet centi) i to u zakonskom roku 31. prosinca 2024. godine, pa će se taj iznos uračunati kao unaprijed plaćen dio kupoprodajne cijene.

4. da je predmet kupoprodaje čest. zem. 2013/224 k.o. Drniš, ZU 3272, površine 6191 m2 (namjena za proizvodnu djelatnost), a koje su upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Šibeniku, Zemljišnoknjižni odjel Drniš.

5.da je Grad Drniš stvarni i upisani vlasnik i samostalni neposredni posjednik nekretnine označene kao čest. zem. 2013/224 k.o. Drniš, ZU 3272, površine 6191 m2 (namjena za proizvodnu djelatnost) te jamči da na istim ne postoji nikakvo pravo trećih osoba koje bi isključilo, umanjilo ili ograničilo pravo vlasništva koje Kupcu pripada temeljem zaključenja ovog Predugovora.

6. da je Gradonačelnik Grada Drniša dana 31. siječnja 2025. godine donio Odluku o najpovoljnijoj ponudi Kupca, za prodaju nekretnine u vlasništvu Grada Drniša po javnom natječaju objavljenom 16. prosinca 2024. godine (KLASA: 944-01/24-01/9, URBROJ: 2182-6-25-14).

Članak 2.

1. Ovim Predugovorom Prodavatelj se obvezuje prodati, a Kupac kupiti neizgrađeno

građevinsko zemljište u vlasništvu Grada Drniša u poduzetničkoj zoni u Drnišu i to čest. zem. 2013/224 k.o. Drniš, ZU 3272, površine 6191 m2 (namjena za proizvodnu djelatnost), upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Šibeniku .

1. Predugovorne strane su se usuglasile da je kupoprodajna cijena za nekretnine iz

prethodnog članka ovog Ugovora ugovorena u iznosu od **23,25** eur/m2 (slovima:dvadesettrieura dvadesetpet centi za jedan metar četvorni), što za predmetnu nekretninu ukupne površine 6191 m2 ukupno iznosi =**143.940,75 eur** (slovima: stočetrdesettritisučedevetstočetrdeset eura sedamdesetpet centi).

Kupoprodajna cijena je ugovorena kao konačna i nepromjenjiva.

1. Uplatu kupoprodajne cijene kupac će izvršiti jednokratno, a dokaz o plaćanju

kupoprodajne cijene kupac je dužan podnijeti istovremeno s potpisom predugovora o kupoprodaji nekretnine.

1. Plaćena jamčevina u iznosu od 7.193,95 EUR uračunava se u ugovorenu cijenu kao

unaprijed plaćen dio. Ostatak za uplatu kupoprodajne cijene iznosi **=136.746,80** (slovima:stotridesetšesttisućasedmastočetrdesetšest eura osamdeset centi).

Navedeni iznos ostatka za uplatu kupoprodajne cijene, kupac je obvezan uplatiti na uplatni račun Grada Drniša IBAN:**HR6723900011809500006**, HPB d.d., poziv na broj: **HR68 7757-OIB** uplatitelja.

1. Kao dokaz o plaćenoj kupoprodajnoj cijeni, kupac prilaže potvrdu izdanu od strane

Upravnog odjela za gospodarstvo, financije i društvene djelatnosti Grada Drniša.

Kupac i prodavatelj istovremeno potpisuju predugovor o kupoprodaji nekretnine.

Članak 3.

1. Kupac je dužan u roku do tridesetšest (36) mjeseci od dana sklapanja ovog predugovora:

* *pribaviti na svoje ime svu potrebnu dokumentaciju uređenu Zakonom o prostornom uređenju i Zakonom o gradnji za gradnju poslovnog objekta u zoni,*
* *izgraditi poslovni objekt u poduzetničkoj zoni,*
* *započeti s obavljanjem svoje djelatnosti,*
* *započeti sa zapošljavanjem radnika sukladno navedenom u svom poslovnom planu (sažetku ulaganja).*

1. U navedenom roku iz točke 1. ovog članka kupac je dužan pribaviti i urednu uporabnu

dozvolu za izgrađeno sukladno idejnom projektu i aktu kojim mu se dozvoljava gradnja.

Svi rokovi za ispunjenje uvjeta su fiksni.

Ispunjenje svih obveza-uvjeta-sa rokovima iz ovog predugovora, sastavni su i bitni uvjet za sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Neispunjenje obveza i/ili rokova određenih ovim predugovorom, daje za pravo (bez prava prigovora kupca) gradonačelniku Grada Drniša da jednostrano raskine ovaj sklopljeni predugovor te se sklopljeni pravni posao smatra ništavnim.

1. U slučaju raskida ovog predugovora zbog neispunjenja obveza kupca, Grad Drniš je

obvezan kupcu predmetne nekretnine (parcele) vratiti iznos uplaćen na ime kupoprodajne cijene. Kupac nema pravo na obračun i isplatu kamata na uplaćeni iznos kupoprodajne cijene te nema pravo na bilo kakvu naknadu za uložena sredstva u svezi s izgradnjom na nekretnini.

1. Gradonačelnik Grada Drniša prije jednostranog raskida sklopljenog ovog

predugovora o kupoprodaji nekretnine, to pravo koristit će na način i u postupku kako slijedi:

* + - *Upozorava ponuditelja (natjecatelja) na kršenje predugovorom utvrđenih obveza, te ga poziva da otkloni nastalo kršenje predugovora u roku koji ne može biti kraći od 15 dana niti duži od 30 dana od dana dostave pismenog upozorenja;*
    - *Pismeno upozorenje iz prethodne točke dostavlja se ponuditelju (natjecatelju) putem javnog bilježnika;*
    - *Nakon proteka roka za otklanjanje nastalog kršenja predugovora, ako kršenje*

*predugovora na koje je upozoreno nije otklonjeno, Gradonačelnik Grada Drniša*

*ponuditelju (natjecatelju) dostavlja izjavu o ispunjenju uvjeta za otkaz*

*predugovora i prestanak prava korištenja (posjeda) zemljišta te prava*

*vlasništva na nekretnini (objektu) koju je počeo graditi na zemljištu, putem*

*javnog bilježnika;*

* + - *Danom dostave izjave iz prethodne točke Grad Drniš stječe pravo korištenja (posjeda) zemljišta te pravo vlasništva nad sagrađenim nekretninama na istom, pa je temeljem ovlaštenja iz predugovora Grad Drniš ovlašten zatražiti upis prava vlasništva nad sagrađenom predmetnom nekretninom na svoje ime uz izbris upisa na imenu ponuditelja, na temelju potvrde javnog bilježnika da je istekao rok ili ispunjen uvjet, te otkazan predugovor.*

Članak 4.

Ovim predugovorom kupac i prodavatelj suglasno određuju **ograničenje prava vlasništva kupca** uz istovremeno stjecanje prava korištenja (posjeda) predmetnog zemljišta.

Ograničenje prava vlasništva kupca na čest. zem. 2013/224 k.o. Drniš, ZU 3272 prestat će protekom roka i neispunjenjem uvjeta, te će ostati vlasništvo Grada Drniša i to:

* *ako u roku od tridesetšest (36) mjeseca od dana sklapanja ovog predugovora kupac nije pribavio akt kojim mu se dozvoljava gradnja, i ako nije započeo s gradnjom poslovnog objekta, odnosno ako u predugovoru određenom roku nije podnio dokaze o ispunjenju navedenih uvjeta;*
* *ako u roku od tridesetšest (36) mjeseci od dana sklapanja predugovora ponuditelj nije pribavio urednu uporabnu dozvolu za izgrađeno sukladno idejnom projektu i aktu kojim mu se dozvoljava gradnja i započeo s obavljanjem djelatnosti, odnosno ako u roku od 36 mjeseci nije podnio dokaze o ispunjenju tog uvjeta;*
* *ako u roku od tridesetšest (36) mjeseci od dana sklapanja predugovora ponuditelj nije primio na rad i u izgrađenom poslovnom objektu zaposlio radnike u broju kako je to određeno u investicijskom programu što je preneseno u predugovor i kupoprodajni ugovor, odnosno ako u predugovorom određenom roku nije podnio dokaze o ispunjenju tog uvjeta;*

Članak 5.

Kupac nije ovlašten temeljem sklopljenog ovog predugovora čest. zem. 2013/224 k.o. Drniš, ZU 3272 površine 6191 m2 otuđiti, hipotekarno opteretiti ili opteretiti bilo kojim pravnim poslom za vrijeme od tridesetšest (36) mjeseci od dana sklapanja predugovora, odnosno za vrijeme do dana sklapanja kupoprodajnog ugovora, što je bitni uvjet pravnog posla.

Postupanje kupca protivno zabrani otuđenja ili opterećenja je razlog za jednostrano raskidanje sklopljenog predugovora od strane gradonačelnika Grada Drniša.

Članak 6.

Kupac je ovlašten **temeljem sklopljenog kupoprodajnog ugovora** nakon ispunjenja obveza i rokova utvrđenih u ovom predugovoru, **zatražiti i postići uknjižbu prava vlasništva** nad nekretninom čest. zem. 2013/224 k.o. Drniš, ZU 3272 na svoje ime, uz istovremeni izbris prava vlasništva sa imena Grada Drniša.

Članak 7.

1. Ovim predugovorom o kupoprodaji nekretnine uređuje se klauzula više sile glede

ispunjenja ovog predugovora, kao i uvjeti i postupak za primjenu te klauzule, kako slijedi:

* + 1. *Viša sila je onaj događaj, koji je jednoj ugovornoj stranci uzrokovao ne izvršavanje ugovorne obveze, a koji je izvan te stranke i njene kontrole i koji se ne može pripisati toj ugovornoj strani ili njenoj lošoj vjeri, i koji je nepredvidiv pa je izvršavanje ugovorne obveze učinio nemogućom.*
    2. *Viša sila nije događaj koji je izvršenje obveze učinio nezgodnim ili otežanim, pa tako viša sila nije nemogućnost dobivanja potrebnih dozvola, statusne promjene kod stranaka, a nije ni događaj koji je razuman gospodarstvenik mogao predvidjeti i u odnosu na takav događaj mogao predvidjeti i poduzeti obrambene mjere.*
    3. *Nema primjene klauzule više sile za ispunjenje obveze plaćanja dospjelih novčanih obveza.*
    4. *Strana koja se poziva na višu silu dužna je odmah službeno o tome i nastupu događaja izvijestiti drugu stranu, jer propust obavještavanja ima za posljedicu za nepriznavanje tog događaja.*
    5. *Viša sila privremeno za trajanja suspendira obveze izvršavanja obveza iz predugovora od dana službenog obavještavanja.*
    6. *Ako suspenzija izvršavanja predugovora uslijed više sile traje duže od 90 dana svaka strana ima pravo jednostrano otkazati ugovor.*
    7. *Za slučaj da neka od strana odluči iz razloga u točki 6. jednostrano otkazati predugovor, tada je dužna:*

1. *Upozoriti drugu stranku predugovora na korištenje prava na otkaz ugovora, te drugu stranu pozvati da se izjasni o namjeri ispunjenja obveza iz predugovora bez obzira na višu silu u roku koji ne može biti kraći od 15 dana niti duži od 30 dana od dana dostave pismenog upozorenja;*
2. *Pismeno upozorenje iz ove točke pod a) dostavlja se putem javnog bilježnika;*
3. *Nakon proteka roka za izjašnjenje iz ove točke pod a), a nakon što se pozvana strana nije izjasnila za nastavak ispunjenja obveza bez obzira na višu silu u roku koji ne može biti duži od 15 dana od dana izjašnjenja, druga strana ima pravo jednostrano otkazati predugovor i jednostranu izjavu o otkazu predugovora dostaviti drugoj strani putem javnog bilježnika;*
4. *Danom dostave izjave o otkazu predugovora iz ove točke pod c) prestaje ovaj predugovor i tog dana nastupaju sve pravne posljedice otkaza predugovora, a predmetna nekretnina se vraća u posjed i korištenje Gradu Drnišu sa svim poboljšicama, te novosagrađenim nekretninama ili dijelovima nekretnina bez prava kupca na bilo kakvu naknadu.*
5. U svemu ostalom glede više sile, a što nije određeno ovim posebnim uvjetima, ima se

primijeniti odredbe Zakona o obveznim odnosima.

Članak 8.

Gradsko Vijeće Grada Drniša svojom Odlukom („Službeni glasnik Grada Drniša“ broj

/25 od 2025. godine) dalo je suglasnost gradonačelniku Grada Drniša za sklapanje i potpis predugovora s najpovoljnijim ponuditeljem za čest. zem. 2013/224 k.o. Drniš, ZU 3272 nakon što je u cijelosti uplatio kupoprodajnu cijenu čime kupac stječe pravo korištenja (posjeda) dotične nekretnine, te je obvezan u roku iz Odluke o raspolaganju i upravljanju imovinom u vlasništvu Grada Drniša *(„Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 06/10, 05/11 i „Službeni glasnik Grada Drniša“, broj 04/15, 05/15 i 1/16*):

1. pribaviti odgovarajući akt propisan Zakonom o prostornom uređenju i Zakonom o gradnji,
2. dobiti posebni katastarski broj,
3. izgraditi poslovni objekt, te
4. započeti s obavljanjem djelatnosti sukladno svom poslovnom planu.

Članak 9.

Temeljem ovog sklopljenog predugovora kupac **ne može** kod nadležnog Općinskog suda postići uknjižbu prava vlasništva nad predmetnom nekretninom na svoje ime, uz istovremeni izbris prava vlasništva sa imena Grada Drniša, dok ne ispuni sve obveze utvrđene u predugovoru o kupoprodaji nekretnine.

Ispunjenjem obveza iz ovog predugovora, gradonačelnik Grada Drniša će u roku od 30 dana s kupcem, sklopiti kupoprodajni ugovor za predmetnu nekretninu (parcelu) u poduzetničkoj zoni u Drnišu radi postizanja uknjižbe prava vlasništva nad predmetnom nekretninom kod nadležnog Općinskog suda, uz izbris prava vlasništva s Grada Drniša.

Članak 10.

Prodavatelj zaključenjem ovog Predugovora daje suglasnost / punomoć Kupcu da se aktivno legitimira u svim postupcima vezanim za: pribavljanje odgovarajućeg akta propisanog Zakonom o prostornom uređenju i Zakonom o gradnji, provedbu parcelacije u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama Općinskog suda u Šibeniku, Posebni zemljišnoknjižni odjel u Drnišu radi dobivanja posebnog katastarskog broja, sve u odnosu na česticu zemljišta koja je predmet kupoprodaje iz članka 2. ovog predugovora.

Prodavatelj je obvezan u roku od 30 dana od zaključenja Predugovora, omogućiti Kupcu nesmetan posjed nekretnine koja je predmet kupoprodaje.

Članak 11.

Ako Kupac koji je ishodio pravomoćni odgovarajući akt za građenje propisan Zakonom o prostornom uređenju i Zakonom o gradnji u roku određenom ovim predugovorom ne zaključi s Prodavateljem osnovni kupoprodajni ugovor, Grad Drniš je ovlašten i aktivno legitimiran, pred tijelima Šibensko-kninske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje podnijeti zahtjev za obnovu postupka te u istom zatražiti poništenje/ukidanje predmetnog akta propisanog Zakonom o prostornom uređenju i Zakonom o gradnji s čime je Kupac suglasan.

Članak 12.

Osnovnim kupoprodajnim ugovorom iz prethodnog članka predugovorne strane definirat će međusobna prava i obveze, te uvjete, rokove i ograničenja sve u skladu s određenjima predviđenim natječajnom dokumentacijom.

Članak 13.

Ovaj je Predugovor sastavljen u 2 (dva) istovjetna izvorna primjerka, dok će javni bilježnik za potrebe predugovornih strana javno ovjeriti potreban broj primjerka.

Za slučaj mirno nerješivog spora predugovorne strane dogovaraju nadležnost Općinskog suda u Šibeniku, Stalna služba Drniš.

Članak 14.

Sve troškove sastavljanja i javne ovjere ovog predugovora snosi Kupac.

Članak 15.

Predugovorne strane su suglasne da je u odredbama ovog predugovora sadržana njihova prava i stvarna volja, te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

**PRODAVATELJ: KUPAC:**

**GRAD DRNIŠ** **GRCIĆ GRADNJA d.o.o.**

Gradonačelnik Prokurist

mr.sc. Josip Begonja Šime Grcić

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

KLASA: 944-01/24-01/

URBROJ: 2182-6-25-

U Drnišu, 2025. godine