**OPĆINA GORNJA RIJEKA,** OIB: 38669993312, Trg Sidonije Rubido Erdody 3, 48268 Gornja Rijeka zastupana po općinskom načelniku Općine Gornja Rijeka, a na temelju Odluke Općinskog vijeća Općine Gornja Rijeka o odabiru najpovoljnije ponude za prodaju građevinskog zemljišta u Poduzetničkoj zoni „Radnička“, KLASA: 944-01/24-01/05, URBROJ: 2137-25-25-\_\_\_ od \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025. godine (dalje u tekstu: Prodavatelj)

**i**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** OIB: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ sa sjedištem

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ zastupan po \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (dalje u tekstu: Kupac)

(dalje u tekstu zajedno: Ugovorne strane)

sklopili su dana \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025. godine u Gornjoj Rijeci sljedeći

**UGOVOR**

**O KUPOPRODAJI NEKRETNINE**

**Članak 1.**

1.1. Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje cijelu sljedeću nekretninu:

- čkbr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, opisane kao Radnička ulica DVORIŠTE površine \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m2, u naravi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ površine \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m2, ukupne površine \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m2, upisane u zk.ul. 3102, k.o. Gornja Rijeka pri Općinskom sudu u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Križevci.

1.2. Prodavatelj jamči da predmetna Nekretnina nije opterećena nikakvim pravima trećih osoba.

1.3. Prodavatelj jamči Kupcu da do potpisa ovog Ugovora nije poduzimao nikakve pravne poslove kojima bi na bilo koji način ograničavao svoja vlasnička prava na Nekretnini opisanoj u stavku 1.1. ovog članka.

**Članak 2.**

2.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu za Nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora u iznosu od **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR (slovima: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).**

2.1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Kupac uplatio jamčevinu u iznosu od \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EUR (slovima: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) dana \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2025. godine.

2.1.2. Kupac se obvezuje isplatiti preostali dio kupoprodajne cijene u iznosu od \_\_\_\_\_\_\_ EUR (slovima: \_\_\_\_\_\_\_\_\_) u roku od 30 dana od dana sklapanja ovog kupoprodajnog ugovora na račun Prodavatelja koji se vodi kod Zagrebačke banke d.d. pod brojem IBAN: HR2923600001861800000, model HR68, poziv na broj 7757-OIB s naznakom kupoprodajna cijena nekretnine Poduzetnička zona Radnička.

2.1.3. U slučaju zakašnjenja s plaćanjem kupoprodajne cijene u ugovorenom roku, kupac je obvezan platiti zakonske zatezne kamate od dana dospijeća do dana plaćanja.

2.1.4. Prodavatelj zadržava pravo da raskine kupoprodajni ugovor u slučaju da kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene više od trideset (30) dana uz zadržavanje iznosa uplaćene jamčevine.

2.2. Ugovorne strane suglasno izjavljuju kako je kupoprodajna cijena iz ovog članka fiksna i nepromjenjiva, slijedom čega se potpisom ovog Ugovora, Prodavatelj i Kupac unaprijed odriču prava pozivati na promijenjene okolnosti odnosno prava zahtijevati izmjenu kupoprodajne cijene zbog povećanja ili smanjenja tržišne vrijednosti nekretnine te promjene tržišnih uvjeta financiranja.

**Članak 3.**

3.1. Prodavatelj jamči Kupcu da je nekretnina opisana u članku 1. ovog ugovora njegovo isključivo vlasništvo, da na njoj ne postoje nikakva prava ili zahtjevi trećih osoba te da se glede navedene nekretnine ne vodi nikakav sudski, upravni ili drugi postupak i da nije opterećena nikakvim uknjiženim niti neuknjiženim pravima i teretima u korist trećih osoba.

3.2. Prodavatelj jamči Kupcu da u trenutku prijenosa prava vlasništva na Kupca, Nekretnina neće biti opterećena nikakvim zemljišnoknjižnim niti izvanknjižnim teretima.

3.3. Prodavatelj se obvezuje da do sklapanja ovog Ugovora odnosno do pravomoćne uknjižbe prava vlasništva u korist Kupca kao jedinog vlasnika nekretnine u zemljišnim knjigama nadležnog suda, neće predmetnu nekretninu ili jedan njezin dio otuđiti trećoj osobi, niti opteretiti pravima trećih osoba bilo koje vrste, ili na drugi način raspolagati nekretninom. Prodavatelj isključivo odgovara za sve eventualne tražbine pravnih prednika na predmetnoj nekretnini.

3.4. Prodavatelj jamči da na Nekretnini iz članka 1.ovog Ugovora ne postoje neplaćene porezne obveze, pristojbe ili drugi izdaci bilo koje vrste. Prodavatelj se obvezuje osloboditi Kupca svih javnopravnih ili privatnopravnih zahtjeva koji se odnose na Nekretninu.

3.5. Prodavatelj se obvezuju Kupcu nadoknaditi svaku štetu koja mu može nastati ukoliko se pokaže da izjave iz prethodnih stavaka ovog članka nisu bile valjane i/ili istinite.

**Članak 4.**

4.1. Prodavatelj se obvezuje da će predati nekretninu navedenu u članku 1. ovog Ugovora Kupcu u nesmetan posjed, slobodnu od osoba, nakon plaćanja kupoprodajne cijene u cijelosti.

4.2. Kupac je dužan započeti radove na izgradnji planiranih objekata na kupljenoj nekretnini najkasnije u roku od osamnaest (18) mjeseci od dana sklapanja ovog ugovora.

4.3. Kupac je dužan započeti obavljati gospodarsku djelatnost najkasnije u roku od tridesetšest (36) mjeseci od dana sklapanja ovog ugovora.

4.4. U slučaju nepoštivanja rokova navedenih u članku 4.3. i članku 4.4. od strane Kupca ili promjene djelatnosti bez suglasnosti Prodavatelja, Prodavatelj ima pravo raskinuti ugovor, izvršiti brisanje upisanog prava vlasništva i upisati prao vlasništvo u svoju korist, bez posebnog pitanja Kupca, a Kupac ima pravo na povrat iznosa kupoprodajne cijene umanjene za 20% na ime naknade štete.

4.5. Kao poticaj za ulaganja u Poduzetničkoj zoni Radnička te u cilju izgradnje komunalne infrastrukture u što kraćem roku, Kupac nekretnina iz članka 1. ovog Ugovora, uz uvjet da započne vršiti svoju djelatnost u roku zadanom u članku 4.4. ovog Ugovora, oslobađa se:

* obveze plaćanja 50% utvrđene visine komunalnog doprinosa, uz uvjet da se investitor obveže zaposliti nove radnike sa područja Općine Gornja Rijeka. Ukoliko kupac u roku šest mjeseci od dana otpočinjanja djelatnosti u novoizgrađenom objektu Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Gornja Rijeka ne dostavi dokaz o zapošljavanju novih radnika, Jedinstveni upravni odjel izdat će Rješenje o obvezi plaćanja komunalnog doprinosa u iznosu od 50%.
* plaćanje dijela komunalne naknade za proizvodne djelatnosti i to:

a) u prvoj godini oslobađa se 100% utvrđene visine komunalne naknade

b) u drugoj godini oslobađa se 50% utvrđene visine komunalne naknade.

4.6. Za kupljenu nekretninu vrijedi petogodišnja zabrana otuđenje (preprodaje) bez suglasnosti Prodavatelja. Ukoliko bi iz opravdanih razloga Prodavatelj dao suglasnost za otuđenje, pravo prvokupa nekretnina iz članka 1. ovog Ugovora ima Prodavatelj.

**Članak 5.**

5.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Kupac u miran i nesmetan posjed nekretnine opisane u članku 1. ovog Ugovora, u cijelosti slobodne od osoba, stupiti na dan isplate cjelokupne kupoprodajne cijene sukladno članku 2. ovog Ugovora.

5.2. Sve troškove predmetne nekretnine koji terete Prodavatelja kao trenutnog vlasnika Nekretnine, a koji proizlaze s osnova vlasništva, posjedovanja i korištenja iste, a koji nastanu do dana predaje u posjed kupcu - snosit će Prodavatelj, a one troškove koji nastanu nakon predaje Nekretnine u posjed Kupcu - snosit će Kupac.

**Članak 6.**

6.1. Prodavatelj će po primitku cjelokupne kupoprodajne cijene sukladno članku 2. ovog Ugovora izdati Kupcu tabularnu izjavi kojom će ovlastiti Kupca da, bez bilo kakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja, ishodi u zemljišnim knjigama, odnosno drugim javnim knjigama u kojima se upisuje vlasništvo na nekretninama, uknjižbu prava vlasništva na nekretnini iz članka 1. ovog Ugovora na ime i za korist Kupca.

**Članak 7.**

7.1. Ukoliko bi neka od odredbi ovog Ugovora bila ili postala pravno nevaljana ili bi se inače u ovom Ugovoru pokazala neka pravna praznina time se ne dira u valjanost ostalih odredbi.

7.2. Ugovorne strane se obvezuju da će u prije navedenom slučaju što je brže moguće ovaj Ugovor izmijeniti ili dopuniti odgovarajućom odredbom koja je najbliža onome što su Ugovorne strane namjeravale ugovoriti, odnosno onome što bi po gospodarskom smislu i svrsi ovog Ugovora bilo ugovoreno da su imale u vidu nevaljanu odredbu odnosno ugovornu prazninu.

**Članak 8.**

8.1. Prodavatelj se obvezuje, na poziv Kupca i nakon sklapanja Ugovora, Kupcu predati svu potrebnu dokumentaciju ili dati određene izjave i potvrde, odnosno sklopiti potreban aneks, koje bi eventualno Kupcu bile nužne za prijenos prava vlasništva i upise u javne knjige, a u vezi predmetne Nekretnine.

8.2. Izmjene i dopune ovog ugovora bit će valjane, ako su sačinjene u pisanom obliku, potpisane od obje ugovorne strane, te priložene ovom ugovoru tako da čine njegov sastavni dio.

8.3. Poseban porez na promet nekretnina snosi Kupac.

8.4. Poreze i doprinose koji se odnose na prodanu nekretninu, kao i sve druge prinadležnosti kojima se tereti kupljena nekretnina snosi Kupac od dana stupanja u njen posjed.

8.5. Troškove sastavljanja ovog ugovora snosi Prodavatelj.

8.6. Troškove zemljišnoknjižnog prijenosa predane nekretnine snosi Kupac.

8.7. Troškove javnog bilježnika snosi Kupac.

8.8. Kupac je pregledao nekretninu koja je predmet ovog Ugovora te nema nikakvih primjedbi na nekretninu.

8.9. Ugovorne strane suglasne su da će svaki eventualni spor glede odredbi ovog ugovora pokušati riješiti sporazumno i na miran način dogovorom, a ukoliko to ne bi bilo moguće, ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Bjelovaru.

8.10. Ugovorne strane suglasno utvrđuju primjenu prava Republike Hrvatske.

8.11. Ovaj ugovor sastavljen je u 3 (tri) jednako važeća primjeraka od kojih svakoj ugovornoj strani pripada po 1 (jedan) primjerak, a 1 (jedan) za potrebe javnobilježničke ovjere.

8.12. Ugovorne strane suglasne su da su u odredbama ovog ugovora sadržana njihova prava i stvarna volja te ga, u znak prihvaćanja prava i obveza koje iz Ugovora proizlaze, vlastoručno potpisuju.

KLASA: 944-01/24-01/05

URBROJ: 2137-25-25-\_\_\_

Gornja Rijeka, \_\_\_\_\_ 2025.

**ZA KUPCA: ZA PRODAVATELJA:**

Općinski načelnik Općine Gornja Rijeka

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

Darko Fištrović