

Temeljem čl. 391. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14), članka 21. Statuta Međimurske županije („Službeni glasnik Međimurske županije“ broj „Službeni glasnik Međimurske županije“ broj 26/10, 4/13, 6/13, 8/13, 6/14, 2/18, 10/18 – pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) i članka 8. Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Međimurske županije („Službeni glasnik Međimurske županije“ broj 16/14) Skupština Međimurske županije na \_\_\_\_\_sjednici, održanoj \_\_\_\_\_2021. godine donijela je

**ZAKLJUČAK**  
**o prodaji zemljišta na području poduzetničke zone**  
**„POSLOVNI PARK MEĐIMURJE“**

I. Međimurska županija prodaje zemljišta<sup>1</sup> na području poduzetničke zone „Poslovni park Međimurje“ radi izgradnje gopsodarskih objekata i obavljanja poduzetničkih djelatnosti i to:

R.BR.	KAT. ČEST.BR.	ZK.ČEST.BR.	ZK.UL.BR.	KAT. OPĆINA	POVRŠINA U M <sup>2</sup>	POČETNA KUPOPRODAJNA CIJENA (U €)
<b>k.o.Čakovec</b>						
1.	1700/12	1134/53/9	4404	Čakovec	9.060	233.023,20
2.	1700/13	1134/53/10	4404	Čakovec	9.640	247.940,80
3.	1700/15	1134/53/12	4404	Čakovec	10.235	263.244,20
4.	1700/16	1134/53/13	4404	Čakovec	9.005	231.608,60
5.	1700/24	1134/53/21	4404	Čakovec	8.729	224.509,88
6.	1700/27	1134/53/24	4404	Čakovec	9.003	231.557,16
7.	1700/31	1134/53/28	4404	Čakovec	7.253	186.547,16

II. Nekretnine iz točke I. ovog Zaključka prodaju se na temelju javnog natječaja prema tržišnoj vrijednosti i početnoj kupoprodajnoj cijeni iz točke I. ovog Zaključka, u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

Tržišna vrijednost nekretnina i početna kupoprodajna cijena utvrđena je Procjembenim elaboratom o tržišnoj vrijednosti predmetnih nekretnina izrađenim od strane društva Moderna-investa d.o.o. i stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina od 21. rujna 2021. godine, broj elaborata: 300/21.

Zemljišta se prodaju po načelu »viđeno-kupljeno«.

IV. Javni natječaj za prodaju nekretnina provodi se javnim prikupljanjem pisanih ponuda za jednu ili više nekretnina, a najpovoljnija ponuda je ona koja ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja i koja sadržava najvišu ponuđenu cijenu iznad početne kupoprodajne cijene.

V. Ovlašćuje se župan Međimurske županije da u skladu s odredbama i uvjetima iz ovog Zaključka i Odluke Županijske skupštine o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Međimurske županije („Službeni glasnik Međimurske županije“ br. 16/2014):

- imenuje povjerenstvo za provedbu javnog prikupljanja ponuda,
- definira rok unutar kojeg će zainteresirane fizičke i pravne osobe moći dostaviti svoju ponudu na javni natječaj,

<sup>1</sup> Detaljni plan uređenja gospodarska zona Istok–sjeverni dio u Čakovcu ("Službeni glasnik Grada Čakovca" broj 1/11) utvrđuje da je namjena nekretnina gospodarska (proizvodna, pretežito industrijska namjena-oznaka I1),

- definira preostale uvjete javnog natječaja, uz uvrštavanje klauzule o mogućnosti poništenja javnog natječaja bez obzira na razloge,
- raspiše i provede postupak javnog natječaja njegovom objavom u jednoj ili više tiskovina, kao i na mrežnim stranicama Međimurske županije,
- da donese odluku/e o odabiru najpovoljnijeg podnuditelja te da s najpovoljnijim ponuditeljem/ima zaključi ugovora o kupoprodaji zemljišta, te da o tome izvijesti Skupštinu Međimurske županije.

VI. Otvaranje i analizu zaprimljenih ponuda po završetku javnog natječaja provodi povjerenstvo za provedbu javnog prikupljanja ponuda.

VII. Za sve što nije uređeno ovim Zaključkom odgovarajuće će se primijeniti Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14), Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Međimurske županije („Službeni glasnik Međimurske županije" br. 16/2014) te drugi relevantni propisi.

VIII. Ovaj Zaključak objavit će se u „Službenom glasniku Međimurske županije“.

## SKUPŠTINA MEĐIMURSKE ŽUPANIJE

KLASA:940-01/21-03/14  
URBROJ:2109/1-02-21-8  
Čakovec, \_\_\_\_\_2021.

PREDSJEDNIK  
Dragutin Glavina

**Obrazloženje**  
**uz prijedlog Zaključka o prodaji zemljišta na području poduzetničke zone**  
**„POSLOVNI PARK MEĐIMURJE“**

Međimurska županija je vlasnik zemljišta (vlasnički dio 1/1) iz točke I. ovog Zaključka upisanih kod Općinskog suda u Čakovcu, z.k. ul. br. 4404, k.o. Čakovec.

Način prodaje nekretnina u vlasništvu jedinica područne (regionalne) samouprave određen je člankom 391. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 7906, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14). Nekretnine se mogu prodati javnim natječajem i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ukoliko zakonom nije drugačije određeno.

Odlukom Županijske skupštine o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Međimurske županije („Službeni glasnik Međimurske županije“ br. 16/2014) propisan je između ostaloga i način raspolaganja nekretninama u vlasništvu Međimurske županije, provođenje javnog natječaja, određivanje početne kupoprodajne tržišne cijene, odabir najpovoljnijeg ponuditelja, sklapanje kupoprodajnog ugovora i dr.

Člankom 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 i 137/15) propisane su nadležnosti predstavničkog tijela jedinice područne (regionalne) samouprave, dok je člankom 21. Statuta Međimurske županije („Službeni glasnik Međimurske županije“ broj „Službeni glasnik Međimurske županije“ broj 26/10, 4/13, 6/13, 8/13, 6/14, 2/18, 10/18 – pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) pobliže određena nadležnost Skupštine Međimurske županije, konkretnije u ovom slučaju da odlučuje o otuđivanju nekretnine u vlasništvu Međimurske županije.

Predmetnim Zaključkom predlaže se prodaja zemljišta u vlasništvu Međimurske županije smještenih na području poduzetničke zone Poslovni park Međimurje (k.o. Čakovec).

- ❖ Detaljni plan uređenja gospodarska zona Istok–sjeverni dio u Čakovcu ("Službeni glasnik Grada Čakovca" broj 1/11) utvrđuje da je namjena nekretnina gospodarska (proizvodna, pretežito industrijska namjena-oznaka I1).

Tržišna vrijednost nekretnina i početna kupoprodajna cijena utvrđena je Procjembenim elaboratom o tržišnoj vrijednosti predmetnih nekretnina izrađenim od strane društva Moderna-investa d.o.o. i stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina od 21. rujna 2021. godine, broj elaborata: 300/21. Procjeniteljsko povjerenstvo Međimurske županije je na 1. sjednici održanoj dana 10.11.2021. godine donijelo mišljenje da je navedeni elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nkeretnina.

Slijedom navedenoga, predlaže se Skupštini Međimurske županije usvojiti Zaključak o prodaji zemljišta na području poduzetničke zone „POSLOVNI PARK MEĐIMURJE“.

Čakovec, prosinac 2021.

UPRAVNI ODJEL ZA SKUPŠTINU I PRAVNE POSLOVE

## 7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **Građevinska zemljišta (kat.čest.br. 1700/12, /13, /15, /16, /20, /22, /24, /27, /31 i /38), k.o. Čakovec**

na lokaciji: **"Poslovni park Međimurje"**  
 predloženih od: **MEĐIMURSKA ŽUPANIJA**  
**Ulica Ruđera Boškovića 2, HR-40000 Čakovec**

utvrđuje se da tržišna vrijednost (TV) nekretnina iznosi:

k.o.	Čakovec		
Kat.čest.br.	Tržišna vrijednost zemljišta (TV) u € iznosi:	Tržišna vrijednost zemljišta (TV) u kn iznosi:	Odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika TV zaokruženo u kn iznosi:
1700/12	233.023,20	1.747.790,28	<b>1.750.000,00</b>
1700/13	247.940,80	1.859.679,72	<b>1.860.000,00</b>
1700/15	263.244,20	1.974.462,86	<b>1.970.000,00</b>
1700/16	231.608,60	1.737.180,07	<b>1.740.000,00</b>
1700/20	247.246,36	1.854.471,08	<b>1.850.000,00</b>
1700/22	174.953,87	1.312.241,33	<b>1.310.000,00</b>
1700/24	224.509,88	1.683.936,13	<b>1.680.000,00</b>
1700/27	231.557,16	1.736.794,25	<b>1.740.000,00</b>
1700/31	186.547,16	1.399.196,79	<b>1.400.000,00</b>
1700/38	278.341,84	2.087.702,69	<b>2.090.000,00</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>2.318.973,07</b>	<b>17.393.455,20</b>	<b>17.390.000,00</b>

Srednji tečaj HNB-a: 1 € =

**7,500499 kn**

**Napomene:**

- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.
- Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj eArhivi najduže 3 (tri) godine.

U Čakovcu, 21. rujna 2021. godine.

**ELABORAT IZRADILI:**

Voditelj izrade:

**RATKO MATOTEK**, dipl.ing.građ. REV  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl.ing.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



**PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA**

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MODERNA-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 45412397366 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma/zakupa i slobodnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

**IZJAVA PROCJENITELJA**

1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.
2. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
4. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
5. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom te ostalim propisima.
8. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

**IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:**

Voditelj izrade:

**RATKO MATOTEK**, dipl.ing.građ. REV  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl. ing.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

