

Temeljem odredbe članka 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09. i 153/09., 143/12., 152/14., 81/15.-pročišćeni tekst i 94/17.-ispr.), članka 34. stavka 1. točka 23. Statuta Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 6/01., 3/03., 1A/05., 8/05., 2/09., 9/09., 13/09., 9/13., 12/17., 12/18., 2/20., 3/20., 4/21. i 5/21. – pročišćeni tekst) i odredbe članka 3. i 36. Odluke o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem (Službeni glasnik grada Osijeka br. 16/19. i 22/21.), Gradonačelnik Grada Osijeka objavljuje

NATJEČAJ

o prodaji nekretnine opterećene pravom građenja
(k.č.br. 10440/31 k.o. Osijek – Industrijska zona Nemetin)

I.

Objavljuje se natječaj za prodaju nekretnine građevinskog zemljišta opterećenog pravom građenja upisane u z.k.ul. 24364 k.o. Osijek, zemljišta označenog kao k.č.br. 10440/31, u zemljišnim knjigama upisanog kao Vukovarska cesta – oranica, ukupne površine 7794 m².

Kao teret na istom zemljištu uknjiženo je pravo građenja osnovano za korist tvrtke ARGO d.o.o. za proizvodnju i trgovinu, Osijek, Baranjska ulica 4A, OIB: 53754407402, upisano u z.k.ul. 24365 k.o. Osijek., na kojem pravu građenja je ista tvrtka izgradila građevinu gospodarske namjene te za istu ishodila uporabnu dozvolu.

Zemljište koje je predmet ovog Natječaja nalazi se na području Eko – industrijske zone Nemetin, čija je namjena prema prostorno-planskoj dokumentaciji označena kao G - gospodarska.

Početna cijena utvrđuje se u visini procijenjene tržišne vrijednosti, utvrđene Procjembenim elaboratom broj 25/2022 kojeg je dana 5. siječnja 2023. izradila Darija Poljak - Gunjević, dipl.ing. građ., stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina, u iznosu od 180.000,00 EUR (1.356.210,00 kuna) uvećanu za iznos PDV-a, odnosno u ukupnom iznosu od 225.000,00 EUR (1.695.262,50 kuna) s PDV-om.

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Osijeka, svojim mišljenjem KLASA: 940-01/23-02/1, URBROJ: 2158-1-14-03/03-23-02 od dana 2. veljače 2023., utvrdilo je kako je Procjembeni elaborat broj 25/2023 usklađen s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Kupac zemljišta dužan je Gradu Osijeku naknaditi trošak izrade Procjembenog elaborata u iznosu od 530,89 EUR (4.000,00 kuna).

II.

Natječaj je objavljen na službenim internet stranicama Grada i oglasnoj ploči Grada (Franje Kuhača 9, Osijek).

Natječaj se provodi sustavom zatvorenih pisanih ponuda.

III.

Nekretnina se kupuje po sistemu «viđeno kupljeno», što isključuje prigovore bilo koje vrste na stanje i kvalitetu zemljišta.

IV.

Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe, državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije.

Ostale strane pravne i fizičke osobe mogu sudjelovati na natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.

Pravo prvokupa nekretnine po cijeni najpovoljnije ponude, stekao je nositelj prava građenja temeljem ugovora kojim je pravo građenja osnovano. O korištenju ili odricanju od prava prvokupa, nositelj prava građenja dužan je odmah nakon otvaranja svih prispjelih ponuda dati izjavu Povjerenstvu za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Osijeka, koja će biti unijeta u zapisnik.

V.

Pisana ponuda za sudjelovanje u natječajnom postupku mora sadržavati:

1. naziv, odnosno ime i prezime ponuditelja, dokaz o prebivalištu odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, podatke iz sudskog registra za domaće pravne osobe, a za strane pravne osobe izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik,
2. oznaku građevinskog zemljišta za koju se iskazuje ponuda,
3. iznos ponuđene kupovne cijene,
4. iznos uplaćene jamčevine,
5. potpis ponuditelja.

Uz pisanu ponudu ponuditelj mora dostaviti:

1. original ili presliku dokaza o uplati propisane jamčevine,
2. za fizičke osobe presliku domovnice ili potvrdu o OIB-u odnosno presliku obrtnice ukoliko se radi o obrtniku odnosno presliku akta o upisu pravne osobe u službeni registar odgovornog tijela s priložima o registraciji ili izvadak iz registra, a za državljane i pravne osobe iz država članica EU-a za to odgovarajući dokaz,
3. ovjerenu izjavu ponuditelja o nepostojanju duga s osnove potraživanja Grada,
4. izjavu kojom se obvezuje da će u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija, sklopiti ugovor o kupoprodaji na vlastiti trošak te da u cijelosti prihvaća uvjete javnog natječaja.

Podnošenjem ponude na javni natječaj smatra se da je ponuditelj fizička osoba dao privolu za prikupljanje i obradu svojih osobnih podataka u svrhu provođenja javnog natječaja u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka (GDPR).

VI.

Sudionici natječaja dužni su izvršiti uplatu jamčevine i to kod Zagrebačke banke u visini 10 % početno utvrđene cijene u Proračun Grada Osijeka IBAN: HR5023600001831200002 model: HR 68 poziv na broj 7757-OIB uplatitelja uz napomenu – jamčevina za kupovinu građevinskog zemljišta.

Jamčevina se plaća putem virmanskog naloga ili općom uplatnicom (ne kompenzacijom, cesijom i sl.).

Jamčevina će se u slučaju odustanka od kupovine u bilo kojoj fazi natječajnog postupka od otvaranja ponuda i dalje smatrati odustatninom.

Natjecateljima koji nisu uspjeli u postupku natječaja, jamčevina se vraća u roku od 15 dana od donošenja rješenja o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, dok se položena jamčevina natjecatelja čija je ponuda prihvaćena zadržava i uračunava u ugovorenu cijenu.

VII.

Ponuditelj odnosno njegov punomoćnik može pisanim putem odustati od ponude u svako doba prije otvaranja ponuda pod uvjetom da se ponuda tog ponuditelja nakon što se otvori može identificirati.

VIII.

Ponudu mogu podnijeti zajedno dva ili više ponuditelja.

Zajednička ponuda obvezuje sve ponuditelje koji podnose zajedničku ponudu.

Svi ponuditelji solidarno odgovaraju za uredno ispunjenje obveze.

Zajednička ponuda mora sadržavati i ovlaštenje za jednog ponuditelja da zastupa sve ponuditelje što se dokazuje uredno potpisanom punomoći od strane svih ponuditelja.

IX.

Trošak procjene, odnosno vrijednost usluge izrade procjene tržišne cijene nekretnine iz točke I. ovog natječaja biti će prikazana u kupoprodajnom ugovoru i plaća ju kupac.

Kupoprodajna cijena biti će uvećana za trošak procjene.

X.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Osijeka.

Povjerenstvo o provedenom javnom natječaju i javnom otvaranju ponuda sačinjava zapisnik.

Ponuditelj, odnosno njegov punomoćnik koji prisustvuje otvaranju ponuda mogu iznijeti prigovor u svezi s postupkom otvaranja ponuda i sadržajem ponude drugih ponuditelja koji će se unijeti u zapisnik.

XI.

Najpovoljnijim ponuditeljem u postupku prodaje građevinskog zemljišta smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu kupoprodajnu cijenu pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja, odnosno nositelj prava građenja, ukoliko je izjavom na zapisnik danom Povjerenstvu za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Osijeka, potvrdio da se želi koristiti pravom prvokupa.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se slijedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu i ispunjava sve druge uvjete natječaja, te prihvati ponudenu kupoprodajnu cijenu ponuditelja koji je odustao.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude jamčevina mu se ne vraća.

XII.

U slučaju da na natječaj za isto građevinsko zemljište pristigne više ponuda sa istim najviše ponudjenim iznosom cijene, nadmetanje se nastavlja u postupku otvaranja ponuda između prisutnih ponuditelja koji su ponudili isti najviši iznos pisanim iskazivanjem nove ponude.

Ponuda s ponudjenim iznosom nove cijene predaje se Povjerenstvu u pisanom obliku i upisuje u zapisnik kojeg ponuditelj potpisuje.

U slučaju da prisutni ponuditelji ponovo iskažu isti iznos, postupak se ponavlja dok jedan od ponuditelja ne ponudi viši iznos od drugoga.

Ponuditelj koji nije prisutan javnom otvaranju ponuda, nema pravo nadmetati se s ponuditeljima koji su prisutni otvaranju.

Ako otvaranju ponuda nije prisutan niti jedan od ponuditelja koji su ponudili isti iznos cijene, nadmetanje će se nastaviti između njih novim prikupljanjem pisanih ponuda u roku 5 dana. U obavijesti odnosno u pozivu za dostavu nove ponude daje se i uputa o načinu i mjestu dostave. Ako je otvaranju ponuda prisutan samo jedan od ponuditelja koji su ponudili isti najviši iznos postupa se kao u slučaju kad nije prisutan niti jedan od tih ponuditelja.

XIII.

Nepravodobne, neuredne i nepotpune ponude se neće razmatrati, a potpune i pravodobne koje ne ispunjavaju sve natječajne uvjete će se smatrati neprihvatljivim.

Iznimno, u slučaju da na natječaj pristigne samo jedna ponuda i da ista ne sadrži sve tražene priloge (dokumente) prodavatelj će pozvati ponuditelja da u određenom roku dopuni takvu ponudu, pod uvjetom da je u natječajnom roku izvršena uplata jamčevine.

XIV.

Na temelju uvjeta natječaja i prijedloga upravnog odjela za gospodarenje imovinom i vlasničko-pravne odnose Rješenje o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Gradsko vijeće.

Na Rješenje se, radi njegova preispitivanja, može uložiti prigovor Gradskom vijeću u roku od 8 dana od dana dostave.

Rješenje o prigovoru je konačno.

Temeljem Rješenja o odabiru sklapa se kupoprodajni ugovor.

XV.

Po konačnosti rješenja o odabiru najpovoljnije ponude, ponuditelj je dužan pristupiti potpisu ugovora u roku 8 dana od dana uručenja poziva za sklapanje ugovora.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj u propisanom roku bez opravdanog razloga ne pristupi potpisu ugovora, a izostanak se ne opravda, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj izostanak opravda, odredit će mu se novi rok za potpis ugovora koji ne može biti duži od daljnjih 30 dana, računajući od dana isteka roka iz stavka 1. ovog članka.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora ni u roku iz prethodnog stavka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora. Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u rokovima iz stavaka 1. i 3. ovog članka, Rješenje o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti.

Jamčevina se ne vraća najpovoljnijem ponuditelju koji odustane od sklapanja ugovora.

XVI.

Rok za plaćanje kupoprodajne cijene iznosi 30 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora na broj računa Grada Osijeka određen u kupoprodajnom ugovoru.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj nakon sklapanja ugovora ne plati ugovorenu cijenu u roku iz stavka 1. ove točke prodavatelj će smatrati da je najpovoljniji ponuditelj odustao od kupovine i u tom slučaju gubi pravo na iznos koji je na ime jamčevine uplatio za kupovinu građevinskog zemljišta.

XVII.

Kupovinom nekretnine kupac se odriče prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora zbog pravnih nedostataka na kupljenoj nekretnini, te neće tražiti naknadu štete ako bi mu ona bila izazvana sudskim postupkom protiv bespravnog korisnika



zemljišta, odnosno neće tražiti naknadu eventualne štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenoj nekretnini ili nemogućnosti uknjižbe nekretnine.

Kupac uknjižbu prava vlasništva na kupljenoj nekretnini temelji na kupoprodajnom ugovoru i potvrdi prodavatelja da je kupoprodajnu cijenu platio u cijelosti.

XVIII.

Propisane porezne obveze i druga javna davanja snosi stjecatelj nekretnine.

Stjecatelj nekretnine snosi i ostale troškove koji bi mogli proizaći u svezi s privođenjem namjeni nekretnine.

XIX.

Pisane ponude u zatvorenom omotu s naznakom PONUDA ZA NATJEČAJ – KUPOVINA ZEMLJIŠTA – NE OTVARAJ (potrebno upisati i podatak o klasi i urudžbenom broju natječaja), predaju se u roku od 15 dana od dana objave obavijesti u dnevnom tisku kojom se daje informacija da je natječaj o prodaji nekretnina objavljen na oglasnoj ploči gradske uprave na adresi Osijek, Franje Kuhača 9 i na službenim internet stranicama Grada.

Ponuda se predaje neposredno u pisarnici Grada Osijeka ili poštom preporučeno na adresu primatelja Grad Osijek, Upravni odjel za gospodarenje imovinom i vlasničko-pravne odnose, Franje Kuhača 9, Osijek.

Danom predaje ponude smatra se dan predaje ponude neposredno u Pisarnici Grada, odnosno dan predaje na poštu preporučenom pošiljkom.

Ponude ponuditelja koje pristignu nakon roka određenog za predaju ponuda odbacit će se kao nepravovremene.

Jednako tako će se postupiti i s ponudama koje su poslone poštom preporučeno, a nisu zaprimljene u pisarnici Grada Osijeka do datuma i vremena označenog za otvaranje ponuda.

U potonjoj situaciji rizik za pravovremenu dostavu ponude snosi ponuditelj.

XX.

Javno otvaranje pisanih ponuda obaviti će se na dan 3. travnja 2023. u 09,30 sati.

Na otvaranju ponuda mogu biti nazočni ponuditelji te njihovi ovlaštene predstavnici uz predočenje valjane punomoći.

KLASA: 944-18/22-01/102
URBROJ: 2158-1-14-01/03-23-19
Osijek, 14. ožujak 2023.



