

Člankom 391. stavak 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., 143/12., 152/14., 81/15. - pročišćeni tekst i 94/17.-ispr.), članka 32. stavaka 2. i članka 56. stavka 2. Odluke o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem (Službeni glasnik grada Osijeka br. 16/19. i 22/21.) Gradonačelnik Grada Osijeka objavljuje

NATJEČAJ
radi osnivanja prava građenja na
k.č.br. 9700/34 k.o. Osijek

I.

Objavljuje se natječaj radi osnivanja prava građenja na rok od 50 godina, koje će biti osnovano i preneseno ponuditelju koji ponudi najviši ukupni iznos naknade za pravo građenja na k.č.br. 9700/34 oranica, Ulica Svetog Leopolda Bogdana Mandića, površine 2247 m² u k.o. Osijek.

Pravo građenja osniva se radi izgradnje građevine u funkciji sporta i rekreacije, a sukladno Generalnom urbanističkom planu grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br.5/06, 12/06-ispr., 1/07-ispr., 12/10, 12/11, 12/12, 2/13-ispr., 4/13-ispr., 7/14, 11/15, 5/16-ispr., 2/17 i 6A/18-pročišćeni tekst, 13A/20, 4/21 i 24/22) koji propisuje da je na ovom zemljištu utvrđena športsko–rekreacijska namjena (R) na kojim površinama se mogu graditi i uređivati prostori u funkciji sporta i rekreacije:

- športske dvorane i druge zatvorene športske građevine (bazeni, streljane, kuglane, klizališta, nogometni kampus i sl.)
- građevine koje su u funkciji sporta kao smještajni kapaciteti, trgovine, ugostiteljstvo, poslovni prostori, edukacijski prostori, prostori pojedinih sportskih saveza i klubova itd.
- otvorene športske građevine i površine (stadioni, bazeni, igrališta, trkalište i sl.),
- izdvojene građevine trgovina, ugostiteljske i osobne usluge mogu imati ukupnu građevinsku (bruto) površinu do 150 m²/ha cjelovite uređene športsko–rekreacijske površine građevne čestice
- osim građevina navedenih u prethodnom podstavku, za potrebe trkališta dozvoljavaju se gradnja i smještaj i sljedećih građevina: mehaničarske radionice, boxovi za timove, bungalovi, skladišta, upravni prostori, dvorane za konferencije i sastanke, benzinska crpka, informacijski ured i razglasni centar, tlačne praonice, park ferme, skate park
- sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu u sklopu zgrade osnovne namjene na lokaciji Sokolskog doma
- javne i zaštitne zelene površine.

Najveća ukupna površina sadržaja koji upotpunjuje osnovnu namjenu iznosi najviše 30% ukupne građevinske (bruto) površine građevine osnovne namjene.

Nekretnina nema izravan izlaz na javnu površinu.

II.

Početni iznos naknade za pravo građenja utvrđuje se u mjesečnom iznosu od 144,59 EUR, u koji iznos nije uračunat PDV.



Tržišna vrijednost prava građenja iz prethodnog stavka ove točke, utvrđena je Procjembenim elaboratom od 31. kolovoza 2023., broj 17/2023, izrađenim od strane KINIG – obrt za tehničko savjetovanje, stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenitelja vrijednosti nekretnina Darije Poljak – Gunjević, dipl.ing.građ.

III.

Revalorizacija tržišne vrijednosti prava građenja provodit će se svakih 10 godina od dana potpisivanja ugovora o osnivanju prava građenja, automatizmom bez dodatnog ugovaranja.

Kriterij revalorizacije po isteku svakih 10 godina jest promjena indeksa potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj koji podatak objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske.

IV.

Pravo građenja osniva se na rok od 50 godina.

U roku tri godine od sklapanja ugovora o pravu građenja, nositelj prava građenja ima obvezu sagraditi građevinu, u skladu s prostornim planom koja je u funkciji sporta i rekreacije, te unutar istog roka ishoditi pravomoćnu uporabnu dozvolu.

Produženje roka iz prethodnog stavka ove točke, dozvoljeno je uslijed nastanka izvanrednih vanjskih događaja nastalih nakon sklapanja ugovora o pravu građenja, a koji se nisu mogli predvidjeti, spriječiti, izbjeći ili otkloniti, te za koje nije odgovorna niti jedna strana.

Izgradnja građevine u funkciji športa i rekreacije smatra se bitnim sastojkom ugovora.

V.

Natječaj je objavljen na mrežnoj web stranici Grada i oglasnoj ploči Grada (Franje Kuhača 9, Osijek).

Natječaj se provodi sustavom zatvorenih pisanih ponuda.

VI.

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.

VII.

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 zemljišta za koju se iskazuje ponuda,

3. iznos ponuđene naknade za pravo građenja,
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. 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,
5. izvornik ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti ponuditelja,
6. investicijski projekt s opisom objekata koji se namjeravaju graditi uključivo i opis sadržaja koji će biti smješteni u objektima, troškovnikom ulaganja, detaljno obrazloženom svrhom projekta te fiksnim rokovima izgradnje.

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).

VIII.

Sudionici natječaja dužni su izvršiti uplatu jamčevine i to kod Zagrebačke banke u visini pet početno utvrđenih iznosa mjesečne naknade za osnivanje prava građenja u Proračun Grada Osijeka IBAN: HR5023600001831200002 model: HR 68 poziv na broj 7757-OIB uplatitelja uz napomenu – jamčevina za naknadu za pravo građenja.

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

Jamčevina će se u slučaju odustanka od osnivanja prava građenja 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 osnivanja prava građenja.

IX.

Kriterij za odabir najpovoljnijeg ponuditelja je najviši ukupno ponuđeni iznos mjesečne naknade za osnivanje prava građenja, pod uvjetom da ponuditelj ispunjava i druge uvjete natječaja.

X.

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.

XI.

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.

XII.

Trošak procjene, odnosno vrijednost usluge izrade procjene tržišne vrijednosti prava građenja iz točke II. ovog natječaja biti će prikazana u ugovoru o osnivanju prava građenja i plaća ju nositelj prava građenja.

Godišnja naknada za pravo građenja biti će uvećana za trošak procjene koja iznosi 450 EUR.

XIII.

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.

XIV.

Najpovoljnijim ponuditeljem u postupku osnivanja prava građenja smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu mjesečnu naknadu za pravo građenja pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se slijedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu mjesečnu naknadu za pravo građenja i ispunjava sve druge uvjete natječaja, te prihvati ponuđenu mjesečnu naknadu za pravo građenja ponuditelja koji je odustao.

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

XV.

U slučaju da na natječaj za osnivanja prava građenja na predmetnom zemljištu pristigne više ponuda s istim najviše ponuđenim iznosom mjesečne naknade za pravo građenja, nadmetanje se nastavlja u postupku otvaranja ponuda između prisutnih ponuditelja koji su ponudili isti najviši iznos pisanim iskazivanjem nove ponude.

Ponuda s ponuđenim iznosom nove mjesečne naknade 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 mjesečne naknade, nadmetanje će se nastaviti između njih novim prikupljanjem pisanih ponuda u roku pet 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.



XVI.

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), Grad Osijek će pozvati ponuditelja da u određenom roku dopuni takvu ponudu, pod uvjetom da je u natječajnom roku izvršena uplata jamčevine.

XVII.

Na temelju uvjeta natječaja i prijedloga Povjerenstva iz točke XIII. ovog natječaja, Rješenje o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Gradonačelnik.

Na Rješenje se, radi njegova preispitivanja, može uložiti prigovor Gradonačelniku roku od osam dana od dana dostave.

Rješenje o prigovoru je konačno.

Temeljem Rješenja o odabiru sklapa se ugovor o osnivanju prava građenja.

Gradonačelnik zadržava pravo poništiti natječaj ili dio natječaja, odnosno ne prihvatiti niti jednu od prispjelih ponuda.

XVIII.

Po konačnosti rješenja o odabiru najpovoljnije ponude, ponuditelj je dužan pristupiti potpisu ugovora u roku osam dana od dana uručjenja 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. ove točke.

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 ugovora u rokovima iz stavaka 1. i 3. ove točke, Rješenje o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti.

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

XIX.

Nakon isteka roka na koji je osnovano pravo građenja, na Grad prelazi pravo vlasništva na građevini iz točke I. ovog rješenja, te Grad Osijek neće dati nikakvu naknadu za građevinu bez obzira koliko će zemljište na kojemu je osnovano pravo građenja biti vrijednije s izgrađenom građevinom nego bez nje.

XX.

Nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu uz suglasnost nadležnog tijela Grada Osijeka, a izostanak ove suglasnosti smatra se raskidnim uvjetom. Nositelj prava građenja može opteretiti k.č.br. 9700/34 samo do roka na koji je osnovano pravo građenja odnosno za trajanja ugovora o pravu građenja, uz prethodnu suglasnost nadležnog tijela Grada Osijeka, a izostanak iste suglasnosti smatra se raskidnim uvjetom.

XXI.

Propisane porezne obveze i druga javna davanja snosi nositelj prava građenja.

Nositelj prava građenja snosi i ostale troškove koji bi mogli proizaći u svezi s privođenjem namjeni nekretnine.



