

Na temelju članka 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 34. stavka 1. točke 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, 2/18, 2/20, 3/20, 4/21, 5/21 - pročišćeni tekst, 8/24, 7/25 i 18/25), članka 3. i članka 56. stavka 1. Odluke o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem (Službeni glasnik grada Osijeka br. 16/19 i 22/21) Gradonačelnik Grada Osijeka objavljuje

N A T J E Č A J
radi osnivanja i prijenosa prava građenja na dijelu
k.č.br. 10270 k.o. Osijek
radi izgradnje i uređenje prostora proizvodne namjene

I.

Objavljuje se natječaj radi osnivanja i prijenosa prava građenja na rok od 50 godina, koje će biti osnovano i preneseno ponuditelju koji ponudi najviši ukupni iznos naknade za pravo građenja na dijelu k.č.br. 10270, označeno kao KUĆA I DVORIŠTE NEMETIN BR. 24, ukupne površine 11.494 m², zk.ul. broj 18641 k.o. Osijek i to na zapadnom dijelu u površini od cca 4.746 m², a koja površina će činiti prostor buduće katastarske čestice.

K.č.br. 10270 k.o. Osijek odnosno zapadni dio u površini od cca 4.746 m² navedene nekretnine nalazi se unutar granica obuhvata Generalnog urbanističkog plana grada Osijeka (Službeni glasnik grada Osijeka br. 5/06, 12/06-ispr., 1/07., 12/10, 12/11, 12/12, 2/13-ispr., 4/13-ispr., 7/14, 11/15, 5/16-ispr., 2/17, 13A/20, 4/21, 24/22, 4/24, 23/24 i 7/25 - pročišćeni tekst) u zoni G – zona gospodarske namjene, a kojim su određeni uvjeti za građenje.

Pravo građenja može se koristiti isključivo u svrhu izgradnje i uređenja prostora proizvodne namjene, odnosno izgradnje, korištenja i održavanja objekata i povezanog pratećeg sadržaja namijenjenih istraživačko-razvojnim djelatnostima i inovacijama u prirodnim, tehničkim i tehnološkim znanostima.

II.

Početni iznos naknade za pravo građenja utvrđuje se u mjesečnom iznosu od 704,51 euro, u koji iznos nije uračunat iznos PDV-a.

Početni iznos naknade za pravo građenja iz prethodnog stavka, utvrđen je Procjembenim elaboratom od 10. studenoga 2025. broj 29/2025, izrađenim od strane KINIG - obrta za tehničko savjetovanje, stalne sudske vještakinje za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Darije Poljak - Gunjević, dipl.ing.građ. Izračun je baziran na roku prava građenja od 50 godina, uz kamatnu stopu na nekretnine od 7,25% i kamatnu stopu na pravo građenja od 5,25%.

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 izgraditi građevinu, u skladu s prostornim planom koja je u zoni gospodarske namjene, te 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 gospodarske namjene u roku iz stavka 2. ove točke sukladno investicijskom projektu s opisom objekata koji se namjeravaju graditi uključivo i opis sadržaja koji ponuditelj obvezno prilaže uz ponudu smatra se bitnim sastojkom ugovora.

V.

Natječaj je objavljen na internetskoj 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 mjesečne 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 ponuditelj obvezuje da će u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija, sklopiti ugovor na vlastiti trošak te da u cijelosti prihvaća uvjete javnog natječaja,
5. izvornik ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti ponuditelja,
6. idejno rješenje ili opis planirane infrastrukture s detaljno obrazloženom svrhom projekta te planiranim 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 d.d. 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.

Položena jamčevina natjecatelja čija je ponuda prihvaćena uračunava se u iznos naknade.

IX.

Kriterij za odabir najpovoljnijeg ponuditelja je najviši 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.

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 od 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 i prijenosu prava građenja.

Formiranjem buduću katastarske čestice iz točke I. ovog Natječaja prenijet će se pravo građenja na istu o čemu će se sklopiti aneks ugovoru o osnivanju i prijenosu prava građenja s nositeljem 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 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. ove točke.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju 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, 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 nekretninu samo do roka na koji je osnovano pravo građenja odnosno za vrijeme 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.

Ugovor o osnivanju i prijenosu prava građenja sklapa se kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

XXII.

S nekretninom na kojoj se osniva pravo građenja se raspolaže po načelu „viđeno-kupljeno“, a imovinsko pravne odnose vezane uz pitanje ulaska u posjed kod nelegalnog korištenja zemljišta (poljoprivredna obrada, korištenje nekretnine ili njena dijela) rješava nositelj prava građenja o svom trošku.

XXIII.

Pisane ponude u zatvorenom omotu s naznakom PONUDA ZA NATJEČAJ – OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA– NE OTVARAJ (potrebno upisati i podatak o klasi i urudžbenom broju natječaja), predaju se u roku od 8 dana od dana objave obavijesti u dnevnom tisku kojom se daje informacija da je natječaj o osnivanju prava građenja objavljen na oglasnoj ploči gradske uprave na adresi Osijek, Franje Kuhača 9 i na internetskoj stranici 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.

XXIV.

Javno otvaranje pisanih ponuda obaviti će se na dan 12. siječnja 2026. u 10,00 sati.

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

KLASA: 944-18/25-01/19

URBROJ: 2158-1-02-25-20

Osijek, 30. prosinca 2025.

GRADONAČELNIK

Ivan Radić mag.oec.