

Na temelju članka 48. stavka 1. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, br. 33/01, 60/01-vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 203. 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 i 143/12 i 152/14), te članka 32. Statuta Općina Postira (Službeni glasnik Općine Postira 3/13, 6/13 i 5/20) i Odluke o utvrđivanju uvjeta i početnog iznosa naknade za osnivanje prava građenja na nekretninama u Sportsko-rekreacijskog centra Postira, (dalje: SRC Postira), te raspisivanju javnog natječaja (KLASA: 021-05/20-01/02, URBROJ: 2104/05-01-20-01 od 25. veljače 2021. god.), načelnik Općine Postira raspisuje:

JAVNI NATJEČAJ

za osnivanje prava građenja na nekretninama u Sportsko-rekreacijskom centru Postira

Članak 1.

Predmet Javnog natječaja je osnivanje prava građenja na nekretninama na području Sportsko-rekreacijskog centra Postira, označenim pod oznakama čest. zem. 865/3 i 868/1 sve k.o. Postira, s ciljem građenja poslovnih objekata za obavljanje djelatnosti ugostiteljstva i upravljanja sportskim terenima (tenis tereni, boćališta i cageball), sve u skladu s Prostornim planom uređenja Općine Postira, ("Službeni glasnik" Općine Postira broj: 4/08, 2/16, 5/18 i 5a/18 - pročišćeni tekst).

Pravo građenja osniva se na čest. zem. 865/3 i 868/1 sve k.o. Postira.

Godišnja naknada za pravo građenja odnosno godišnji obrok (anuitet) raspoređuje se na mjesečne naknade, na koje se obračunava PDV.

Visina godišnje naknade za pravo građenja utvrdit će se u protuvrijednosti EUR-a prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan sklapanja Ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja na čest. zem. 865/3 i 868/1 sve k.o. Postira (dalje u tekstu: Ugovor o pravu građenja).

Visina godišnje naknade za pravo građenja usklađivat će se s promjenama tečaja EUR-a prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan dospijeca obveze, bez izmjene Ugovora o pravu građenja.

Godišnja naknada za pravo građenja plaća se u jednakim godišnjim obrocima (anuitetima), koji se raspoređuju na mjesečne naknade, pozivom na broj naveden u Ugovoru o pravu građenja. Prva mjesečna naknada može se uplatiti u roku od 30 dana od dana sklapanja Ugovora o pravu građenja, odnosno može se u istom roku izvršiti prijeboj/kompenzacija, a svaka sljedeća dospijeva na naplatu sljedeći mjesec na dan koji po broju odgovara danu dospijeca prve naknade, a koji svi se iznosi se također mogu kompenzirati.

U slučaju kašnjenja s plaćanjem mjesečne naknade iz prethodnog stavka ovog članka, nositelj prava građenja dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu na kašnjenje i to od dana dospelosti pa do dana uplate svakog pojedinog mjesečnog obroka.

U slučaju ne plaćanja tri (3) mjesečna obroka naknade za pravo građenja Općina Postira, može raskinuti Ugovor o pravu građenja.

Smještaj i prikaz prostora predmetnog zemljišta prikazan je na grafičkom prikazu, te je na uvidu ponuditeljima i svim zainteresiranim ulagačima u Općini Postira, Polježice 2, 21 410 Postira.

Članak 2.

Pisana ponuda za Javni natječaj za osnivanje prava građenja na nekretninama u SCR Postira, mora sadržavati:

- naziv, odnosno ime i prezime ponuditelja, sjedište odnosno adresu, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, podatke iz sudskog registra za pravne osobe i sl.)
- oznaku građevinskog zemljišta (kčbr. parcele) za koje se ponuda podnosi,
- iznos ponuđene jednogodišnje naknade za predmetno zemljište za pravo građenja,
- iznos uplaćene jamčevine,
- potpis ponuditelja.

Uz ponudu natjecatelj je dužan priložiti:

- presliku obrtnice ukoliko se radi o obrtniku odnosno presliku akta o upisu pravne osobe u službeni registar nadležnog tijela s priložima o registraciji ili izvadak iz registra, a za državljane i pravne osobe iz država članica EU za to odgovarajući dokaz,
- izvornik ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti ponuditelja,
- investicijski projekt s opisom objekata koji se namjeravaju graditi, troškovnikom ulaganja, brojem novozaposlenih osoba, opis sadržaja koji će biti smješteni u objektima, detaljno obrazloženom svrhom projekta, fiksnim rokovima izgradnje,
- bjanko zadužnicu na iznos od 100.000,00 kn, (slovima: stotisućakuna) kao osiguranje ispunjenja obveze plaćanja do provođenja postupka revalorizacije tržišne vrijednosti postupka za pravo građenja,
- original ili presliku dokaza o uplaćenju jamčevini,
- punomoć osobe ovlaštene za zastupanje (ako ponuditelja zastupa punomoćnik), u izvorniku,
- potvrda da nema poreznog duga (ne starija od 30 dana od dana podnošenja prijave),
- JOPPD obrasci (Izvješće o primicima, porezu na dohodak i prirezu te doprinosima za obavezna osiguranja) za 6 mjeseci koji prethode potpisivanju Ugovora o pravu građenja,
- preslika obavijesti iz Državnog zavoda za statistiku o razvrstavanju poslovnog subjekta prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti (NKD),
- broj računa i naziv banke natjecatelja, za eventualni povrat jamčevine.

Članak 3.

Svaki ponuditelj dužan je uplatiti jamčevinu u iznosu od 100% početnog iznosa jednogodišnje naknade za pravo građenja kod ponude za osnivanje prava građenja na nekretninama koje su predmet natječaja.

Uplatu jamčevine izvršiti putem virmanskog naloga ili općom uplatnicom (ne kompenzacijom).

Jamčevina se u slučaju odustanka ponuditelja u bilo kojoj fazi natječajnog postupka od otvaranja ponuda, ima računati kao odustatnina i neće se vraćati.

Ponuditeljima koji nisu uspjeli u postupku natječaja, jamčevina se vraća u roku od 15 dana od donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu, dok se položena jamčevina ponuditelja čija je ponuda prihvaćena zadržava i uračunava u ugovorenu cijenu osnivanja prava građenja.

Članak 4.

Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije i 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 građenja na području Republike Hrvatske.

Članak 5.

Početni iznos (bez PDV-a) jednogodišnje naknade za pravo građenja na zemljištu koje je predmetom Javnog natječaja utvrđen je u iznosu od 76.150,00 kn.

Pravo građenja na predmetnim nekretninama osniva se na vremenski period od 20 godina.

Članak 6.

Općina Postira opremiti će na prostoru SRC Postira javne površine sa određenom infrastrukturom i to prvenstveno pripadajuće sportske terene, (boćalište, tenis terene, cageball i dr.), dok će se ostala infrastruktura graditi, uz reguliranje upravljanja terminima na sportskim terenima, detaljno utvrditi Ugovorom o osnivanju/prijenosu prava građenja kada se izabere najpovoljniji ponuditelj.

Članak 7.

Obavijest o objavi Javnog natječaja se objavljuje na oglasnoj ploči OPĆINE POSTIRA, Polježice 2, 21 410 Postira i službenoj internet stranici Općine Postira, www.opcina-postira.hr, te u dnevnom listu „24 sata“.

Obavijest o objavi javnog natječaja obavezno sadrži:

- podatke o zemljištu (oznaku i opis katastarske čestice s površinom i prostorno-plansku namjenu),
- početni iznos naknade za pravo građenja,
- informaciju o mjestu objave cjelokupnog teksta Javnog natječaja.

Javni natječaj se objavljuje na neodređeno vrijeme odnosno dok na predmetnim česticama navedenim u članku 1. ovog Javnog natječaja, ne bude osnovano pravo građenja.

Članak 8.

Ponude s traženom dokumentacijom podnose se na adresu OPĆINA POSTIRA, Polježice 2, 21 410 Postira, u zatvorenoj omotnici s naznakom – «**JAVNI NATJEČAJ za osnivanje prava građenja na nekretninama u „Sportsko-rekreacijskom centru Postira“**», u roku od 30 dana od objave ovog poziva na oglasnoj ploči Općine Postira i službenoj internet stranici Općine Postira, www.opcina-postira.hr, te od objave u dnevnom listu „24 sata“, Obavijesti o objavi javnog natječaja.

Ponuda se predaje neposredno u JUO Općine Postira ili poštom preporučeno na adresu primatelja Općina Postira, Polježice 2, 21 410 Postira.

Danom predaje ponude smatra se dan predaje ponude neposredno u JUO Općine Postira, odnosno dan predaje na pošti preporučenom pošiljkom.

Pristigle ponude otvarat će posebno Povjerenstvo koje je imenovano od strane načelnika Općine Postira.

Članak 9.

Nakon otvaranja pristiglih ponuda Povjerenstvo će provjeriti stanje duga ponuditelja koji je ponudio najviši iznos godišnje naknade za pravo građenja prema Općini Postira, te ukoliko dug postoji pozvati istoga da podmiri dug u roku 5 dana od dostavljene mu obavijesti o postojanju duga.

Ukoliko dug ne podmiri smatrat će se da je odustao od ponude, te nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Članak 10.

Povjerenstvo će izvršiti rangiranje pristiglih ponuda za predmetno zemljište i utvrditi njihov redoslijed prema kriteriju najpovoljnije ponude, onog ponuditelja koji je ponudio najvišu naknadu za pravo građenja pojedinog zemljišta i ispunjava sve druge uvjete natječaja.

Ako ponuditelj iz stavka 1. ovog članka odustane od svoje ponude, najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda slijedećeg ponuditelja koji ispunjava sve druge uvjete natječaja, te prihvati ponuđenu naknadu za pravo građenja ponuditelja koji je odustao.

Ako ponuditelj koji je ponudio najveći iznos ponude odustane od ponude jamčevima mu se ne vraća.

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

Ponuda s ponuđenim novim iznosom 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 naknade, nadmetanje će se nastaviti između njih novim prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenoj omotnici u za to određenom roku.

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.

Nakon završenog postupka rangiranja, u roku ne dužem od 3 dana, Povjerenstvo će svu dokumentaciju vezanu za utvrđenje najpovoljnije ponude proslijediti Jedinostvenom upravnom odjelu Općine Postira, koje će pripremiti odluku o odabiru, te proslijediti Općinskom vijeću Općine Postira i načelniku Općine Postira na donošenje, a odluka mora biti donesena najkasnije do isteka mjeseca u kojemu su ponude otvorene.

Članak 11.

Načelnik Općine Postira, temeljem suglasnosti Općinskog vijeća Općine Postira, donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, te se ista dostavlja svim sudionicima natječaja.

Na odluku se može uložiti prigovor, samo za ono zemljište za koje je sudjelovao na natječaju, putem Jedinostvenog Upravnog odjela Općine Postira u roku 8 dana od dana dostave.

O prigovoru odlučuje načelnik Općine Postira.

Rješenje o prigovoru je konačno.

Načelnik Općine Postira ima pravo bez obrazloženja poništiti natječaj i ne prihvatiti niti jednu ponudu.

Članak 12.

Općina Postira sklopit će s najpovoljnijim ponuditeljem Ugovor o pravu građenja i to u roku 8 dana od dana uručenja poziva, odnosno u daljnjem roku od 30 dana ukoliko najpovoljniji ponuditelj izostanak opravda.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju Ugovora o pravu građenja u rokovima iz prethodnog stavka smatrati će se da je odustao od sklapanja ugovora, a odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti.

Ugovor o pravu građenja podliježe solemnizaciji te ima snagu ovršne isprave sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

Članak 13.

Odabrani najpovoljniji ponuditelj dužan je po potpisu Ugovora o pravu građenja:

- u roku 36 mjeseci:
 - na zemljištu u „Sportsko-rekreacijskoj zoni Postira“, na kojem je osnovao pravo građenja izgraditi objekt iz Članka 1 sukladno važećim propisima o građenju i važećem Prostornom planu uređenja Općine Postira, te svim ostalim važećim planovima nižeg reda.

Rok dovršenja izgradnje bitan je sastojak Ugovora o pravu građenja.

U slučaju ne ispunjavanja zadanih rokova iz stavka 1. ovog članka Ugovor o pravu građenja se raskida sukladno zakonu.

Odabrani najpovoljniji ponuditelj dužan je Općini Postira pri potpisivanju Ugovora o pravu građenja uplatiti prvu ratu, kao i predati bjanko zadužnicu u iznosu do 100.000,00 kuna (slovima: sto tisuća kuna), za eventualne buduće tražbine Općine Postira-vlasnika zemljišta.

Članak 14.

Najpovoljnijem ponuditelju uplaćena jamčevina se uračunava u ukupni iznos naknade za pravo građenja, dok se ostalim ponuditeljima jamčevina vraća najkasnije u roku 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 15.

Naknada za pravo građenja plaća se u kunama, IBAN: HR2623900011835000007, Model:00, Poziv na broj:7706 (OIB), Swift code: HPBZHR2X, svrha uplate: „naknada za pravo građenja Sportsko-rekreacijskog centra Postira“.

Članak 16.

Odabrani najpovoljniji ponuditelj dužan je Općini Postira pri potpisivanju Ugovora o pravu građenja predati vlastitu trasiranu bjanko mjenicu, s klauzulom „bez protesta“ s mjeničnom izjavom ovjerenom kod javnog bilježnika, kao i predati bjanko zadužnicu u iznosu do 100.000,00 kuna (slovima: sto tisuća kuna), za eventualne buduće tražbine Općine Postira-vlasnika zemljišta.

Ukoliko nositelj prava građenja ne podmiri dospjele obveze po ispostavljenom računu, Općina Postira će podnijeti mjenicu na plaćanje i naplatiti sve do visine dospjelog duga i u tom slučaju je dužan izdati novu vlastitu trasiranu bjanko mjenicu s klauzulom „bez protesta“ s mjeničnom izjavom, za preostale obveze.

Članak 17.

Nositelj prava građenja ne može pravo građenja, za vrijeme njegova trajanja, prenijeti na neku drugu fizičku osobu ili trgovačko društvo ili ga opteretiti bilo kojim uknjiženim ili neuknjiženim stvarnim pravom bez izričite pismene suglasnosti ili odobrenja načelnika Općine Postira.

Nositelj prava građenja ne može izgrađeni poslovni objekt unijeti u svoj temeljni kapital ili temeljni kapital drugog trgovačkog društva.

Sve naprijed navedene zabrane moraju se upisati u zemljišnu knjigu. U slučaju nepoštivanja predmetnih ograničenja, Općina Postira ovlaštena je raskinuti Ugovor prava građenja.

Ukoliko ugovorne strane sporazumno raskinu Ugovor o pravu građenja za vrijeme njegova trajanja, dotad naplaćena/kompenzirana naknada na ime prava građenja neće se vratiti nositelju prava građenja.

U slučajevima kad je prema Ugovoru o pravu građenja Općina Postira ovlaštena raskinuti ugovor, nositelj prava građenja nema pravo na povrat dotad uplaćene/kompenzirane naknade na ime prava građenja, dužan je platiti sve dospjele naknade na ime prava građenja te se odriče bilo kakvih odštetnih zahtjeva prema Općini Postira.

Članak 18.

Općina Postira kao osnivač prava građenja ne odgovara za eventualne materijalne i pravne nedostatke na nekretninama na kojim se daje pravo građenja, te sa te pravne osnove nositelj prava građenja nema pravo potraživanja naknade štete.

Ugovor o pravu građenja će se raskinuti ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta ili ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja.

Ukoliko se Ugovor o osnivanju i prijenosu prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, osnivač prava građenja može u roku od 30 dana od dana raskida ugovora pozvati nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove, ili to može o trošku nositelja prava građenja izvršiti osnivač prava građenja.

Na sadržaj, prijenos, zaštitu i prestanak prava građenja primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Nakon isteka roka na koji je osnovano pravo građenja, na Općinu Postira bez naknade prelazi pravo vlasništva na nekretnini, sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17 - ispr.).

Sve troškove u svezi ovjeravanja Ugovora o pravu građenja, trošak postupka upisa osnivanja prava građenja u zemljišnoj knjizi, kao i eventualne druge troškove, poreze i pristojbe, snosit će nositelj prava građenja.

Istekom roka na koje je osnovano pravo građenja, kao i pri raskidu Ugovora o pravu građenja te u svakom drugom slučaju prestanka prava građenja, primijenit će se zakonske odredbe o prestanku prava građenja te Općina Postira 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.

Članak 19.

Prijedlog Ugovora o pravu građenja nalazi se u prilogu Javnog natječaja.

KLASA: 022-05/21-01/12
URBROJ: 2104/05-02-21-01
POSTIRA, 08. ožujka 2021.

NAČELNIK OPĆINE POSTIRA
SINIŠA MAROVIĆ, v.r.