

Temeljem članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine” broj 91/96, 68/98, 127/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), članka 24. Statuta Općine Barban („Službene novine Općine Barban“ broj 22/13, 12/18 i 60/21), članka 32. Odluke o stjecanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Barban („Službene novine Općine Barban“ broj 33/16), članka 3. Programa potpora za poticanje poduzetništva i novih investicija na području Općine Barban, te temeljem članka 8. i 13. Pravilnika o davanju prava građenja na zemljištu u vlasništvu Općine Barban uz korištenje potpora, Općinsko vijeće Općine Barban na sjednici održanoj dana 19. siječnja 2022. godine, donosi

ODLUKU O RASPISIVANJU NATJEČAJA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA UZ KORIŠTENJE POTPORA

I. Raspisuje se javni natječaj za osnivanje prava građenja uz korištenje potpora na nekretnini u vlasništvu Općine Barban na sljedećoj lokaciji:

<i>Red . Br.</i>	<i>Adresa lokacija nekretnine</i>	<i>Katastarska općina</i>	<i>Katastarska čestica</i>	<i>Površina nekretnine</i>	<i>Vrijeme osnivanja prava građenja</i>	<i>Početni iznos godišnje naknade u kunama</i>	<i>Jamčevina u kunama</i>
1.	<i>Prnjani Poslovna zona</i>	<i>Prnjani</i>	<i>1509/4</i>	<i>8427 m2</i>	<i>50 godina</i>	<i>110.445,87</i>	<i>110.445,87</i>

Predmet natječaja je izbor najpovoljnijeg ponuditelja za osnivanje prava građenja na zemljištu u vlasništvu Općine koje se nalazi u neizgrađenom izdvojenom građevinskom području izvan naselja gospodarske namjene, namijenjenom izgradnji poslovnih građevina, sukladno urbanističkim planovima važećim na području Općine Barban, a u svrhu izgradnje građevina za obavljanje djelatnosti s područja proizvodnih-industrijskih ili zanatskih djelatnosti (proizvodnja, prerađivačka djelatnost, obrtništvo, servisi i sl.), trgovačkih djelatnosti (skladišta, hladnjače, trgovina na veliko i malo i sl.), uslužnih i komunalno servisnih djelatnosti, te gradnje potrebne infrastrukturne mreže i infrastrukturnih građevina, koji će se realizirati odabirom najpovoljnijeg ponuditelja kao investitora (u daljnjem tekstu: Ponuditelj) s kojim će se sklopiti Ugovor o osnivanju prava građenja na vremensko razdoblje od 50 godina (u daljnjem tekstu: Ugovor), računajući od dana sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja.

Ugovorom o pravu građenja detaljno će se urediti sva prava i obveze ugovornih strana kao i visina naknade.

II. Najpovoljniji ponuditelj odnosno izabrani nositelj prava građenja dužan je:

1. zaključiti s Općinom Barban Ugovor o osnivanju prava građenja;

2. o svom trošku ishoditi dokumentaciju i dozvole za obavljanje djelatnosti,
3. o svom trošku ishoditi od nadležnih državnih tijela donošenje svih potrebnih odluka, suglasnosti, studija ili rješenja (posebice one koje se odnose na procjene utjecaja na okoliš, potrebne mjere zaštite arheoloških zona (područja) i lokaliteta, kao i provesti ostala potrebna geomehanička ili druga istraživanja potrebna za realizaciju projekta sve sukladno propisima Republike Hrvatske. Izradu potrebne dokumentacije za ishođenje istih kao i ostale troškove snosi Ponuditelj;
4. o svom trošku na stečenom pravu građenja završiti s gradnjom poslovnog objekta i započeti s poslovanjem u roku od 5 godina od dana zaključenja Ugovora o osnivanju prava građenja. Navedeni rok ugovorit će se kao bitan sastojak ugovora o pravu građenja u smislu čl. 361. Zakona o obveznim odnosima. Izgrađene objekte je dužan neprekidno održavati za sve vrijeme trajanja prava građenja; navedeno će biti uglavljeno kao raskidni uvjet u Ugovoru o osnivanju prava građenja; Iznimno, taj se rok može produžiti sporazumom obiju ugovornih strana, osobito ukoliko je premašen zbog nepravovremenog postupanja javnopravnih tijela kojima su pravovremeno upućeni zahtjevi za postupanje;
5. Ukoliko nositelj prava građenja u ostavljenom roku ne stavi izgrađeni poslovni objekt u funkciju, ugovor o osnivanju prava građenja će se raskinuti i nositelj prava građenja neće imati pravo na povrat uložениh sredstava, kao ni pravo na povrat uplaćene jamčevine odnosno uplaćene godišnje naknade za osnovano pravo građenja.
6. o svom trošku izgraditi svu potrebnu infrastrukturu i hortikulturno uređenje te snositi sve režijske troškove, troškove tekućeg i investicijskog održavanja objekata, osiguranje i održavanje lokacije od dana zaključenja Ugovora o pravu građenja;

III. Početni iznos godišnje naknade za pravo građenja je tržišna cijena utvrđena procjenom ovlaštenog procjenitelja u iznosu od 110.445,87 kn.

Povlaštena naknada koju će nositelj prava građenja plaćati za osnovano pravo građenja iznositi će:

1. godišnja naknada od 1 kn/m² do isteka roka od 24 mjeseca od sklapanja ugovora o pravu građenja,
2. godišnja naknada u iznosu za 75 % umanjene cijene prava građenja postignute na Natječaju, od 24 do 36 mjeseci od sklapanja ugovora o pravu građenja.

Nakon isteka 36 mjeseci nositelj prava građenja plaćat će godišnju naknadu u iznosu koji je postignut na natječaju.

IV. Za vrijeme trajanja prava građenja, najpovoljniji ponuditelj odnosno izabrani nositelj prava građenja ne može pravo građenja prenositi na treće osobe ili ga opteretiti bilo kojim uknjiženim ili neuknjiženim stvarnim pravom bez izričite pisane suglasnosti ili odobrenja Općinskog vijeća Općine Barban.

Za vrijeme trajanja prava građenja, najpovoljniji ponuditelj odnosno izabrani nositelj prava građenja ne može prenijeti pravo građenja na neku drugu fizičku osobu ili trgovačko društvo, te ne može izgrađene objekte na predmetnom zemljištu 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 Barban je ovlaštena raskinuti Ugovor o osnivanju prava građenja.

U slučajevima kad je prema Ugovoru o osnivanju prava građenja Općina Barban ovlaštena raskinuti ugovor, nositelj prava građenja nema pravo na povrat dotad uplaćene naknade na ime prava građenja, te se odriče bilo kakvih odštetnih zahtjeva prema Općini Barban.

U slučaju da će Nositelj prava građenja vršiti prijenos prava građenja, isti će imati obvezu Općini prvoj, pisanim putem, ponuditi otkup građevine po cijeni određenoj procjenom sudskog vještaka građevinske struke.

Nositelj prava građenja moći će zatražiti kupnju zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja nakon što izgradi građevinu.

U slučaju da se Općina odluči za prodaju zemljišta opterećenog pravom građenja, Nositelj prava građenja imat će pravo prvokupa.

Sva ishodovana dokumentacija, dozvole i sl., svi izgrađeni objekti na nekretnini i komunalno opremanje nekretnine nakon proteka roka za koje je osnovano pravo građenja ostaju vlasništvo Općine Barban.

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

Nakon isteka roka na koji se osniva pravo građenja ili u slučaju raskida ugovora, objekti koji su izgrađeni na predmetnoj nekretnini, infrastruktura i poboljšanja pripasti će u vlasništvo Općine Barban, te je nositelj prava građenja dužan izgrađene objekte predati u posjed Općini Barban, bez prava na povrat uložениh sredstava u izgradnju istih ili nabavu opreme za iste.

Nekretnina se izlaže natječaju prema načelu «viđeno-kupljeno», što isključuje sve naknadne prigovore nositelja prava građenja u pogledu vidljivih nedostataka prava građenja.

U slučaju postojanja posjeda treće osobe na nekretninama nositelj prava građenja je dužan o svom trošku osloboditi nekretninu od stvari i osoba.

V. NAMJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I GRAĐEVINA

Na predmetnom građevinskom zemljištu izgradnja, odnosno privođenje namjeni, vršit će se u skladu s dokumentima prostornog uređenja, posebnim uvjetima građenja i ostalim uvjetima predviđenima važećim propisima.

Predmetno područje se prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, nalazi u neizgrađenom izdvojenom građevinskom području izvan naselja gospodarske namjene, namijenjenom izgradnji poslovnih građevina, sukladno urbanističkim planovima važećim na području Općine Barban, a u svrhu izgradnje građevina za obavljanje djelatnosti s područja proizvodnih-industrijskih ili zanatskih djelatnosti (proizvodnja, prerađivačka djelatnost, obrtništvo, servisi i sl.), trgovačkih djelatnosti (skladišta, hladnjače, trgovina na veliko i malo i sl.), uslužnih i komunalno servisnih djelatnosti, te gradnje potrebne infrastrukturne mreže i infrastrukturnih građevina.

Do donošenja urbanističkog plana uređenja na području obvezne izrade prostornih planova užeg područja unutar obuhvata urbanističkog plana ne može se izdati akt za građenje nove građevine.

Izgradnja objekata na predmetnoj nekretnini može se izvoditi samo u skladu s dokumentima prostornog uređenja, posebnim uvjetima građenja i ostalim uvjetima predviđenim važećim propisima.

Nositelj prava građenja dužan je u postupku ishoda propisanih dokumenata prostornog uređenja za gradnju pridržavati se uvjeta propisanih od Općine Barban, te drugih javnopravnih tijela u svezi postavljanja planirane komunalne i druge prateće infrastrukture.

Općina Barban ne odgovara za eventualnu neusklađenost podataka koji se odnose na površinu, kulturu ili namjenu nekretnine koja je predmet ovog Javnog natječaja, a koji mogu proizaći iz katastarske, zemljišnoknjižne i druge dokumentacije i stvarnog stanja u prostoru.

Općina Barban ne odgovara za uvjete gradnje ili ograničenja u pogledu određenih uvjeta gradnje koji se odnose na nekretninu koja je predmet ovog Javnog natječaja, a koji mogu proizaći iz odgovarajućih zakonskih propisa ili odgovarajuće prostorno planske dokumentacije. Vlasnik zemljišta tj. osnivač prava građenja ne odgovara za eventualne materijalne i pravne nedostatke na nekretnini na kojoj se daje pravo građenja, te s te pravne osnove nositelj prava građenja nema pravo potraživanja naknade štete.

Nositelj prava građenja o svom će trošku izvršiti eventualnu prenamjenu zemljišta u skladu s odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

VI. UVJETI NATJEČAJA

Natjecati se mogu pod jednakim uvjetima pravne i fizičke osobe registrirane za obavljanje sljedećih djelatnosti:

- proizvodnih-industrijskih ili zanatskih djelatnosti (proizvodnja, prerađivačka djelatnost, obrtništvo, servisi i sl.),
- trgovačke djelatnosti (skladišta, hladnjače, trgovina na veliko i malo i sl.),
- uslužne i komunalno servisne djelatnosti,
- gradnje potrebne infrastrukturne mreže i infrastrukturnih građevina.

Natjecatelji moraju zadovoljavati sljedeće uvijete:

- da su pravne i fizičke osobe registrirane za obavljanje djelatnosti sukladno članku 5. Pravilnika;
- da podnositelj zahtjeva nema nepodmirenih obveza prema Općini Barban;

- da podnositelj zahtjeva nema nepodmirenih obveza na ime poreza i prireza na dohodak, što dokazuje potvrdom Porezne uprave;
- da posljednje tri godine nisu ostvarili negativan financijski rezultat;
- da nisu u postupku zatvaranja, stečaja, predstečajne nagodbe ili u postupku likvidacije.

Pisane prijave za sudjelovanje na Javnom natječaju se dostavljaju u zatvorenim kuvertama s naznakom „ne otvaraj“ – **Prijava na Javni natječaj za osnivanje prava građenja**, preporučeno putem pošte ili se predaju osobno u pisarnici Općine Barban, na adresi Barban 69, 52207, Barban.

U prijavi je potrebno dostaviti pisani dokaz o uplati jamčevine za sudjelovanje na Javnom natječaju u visini početnog iznosa godišnje naknade za pravo građenja na IBAN HR1024070001800600009, model 68, uz poziv na broj 7242-OIB, svrha uplate „Jamčevina za sudjelovanje na javnom natječaju za osnivanje prava građenja“.

Prijave se predaju u roku od 10 dana od dana objave obavijesti o Javnom natječaju u lokalnom glasilu i objave Javnog natječaja na web stranici Općine Barban.

Ponuditeljima koji nisu zadovoljili na Javnom natječaju uplaćena jamčevina se vraća, najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najboljeg ponuditelja ili odluke o poništenju Javnog natječaja.

Općina Barban zadržava pravo poništiti Javni natječaj bez dodatnih objašnjenja sve do trenutka zaključenja obvezujućeg ugovora s najboljim ponuditeljem.

VI.1. Obvezni prilozi uz ponudu

Pismena ponuda za Javni poziv za osnivanje prava građenja mora biti numerirana i uvezena te potpisana od ovlaštene osobe.

Ponuda mora sadržavati:

1. za fizičke osobe – ime, prezime, adresu, OIB;
2. za pravne osobe – naziv tvrtke, adresu sjedišta, OIB, ime i prezime osobe ovlaštene za zastupanje;
3. podatke o zemljištu za koje se ponuda podnosi;
4. iznos ponuđene jednogodišnje naknade za predmetnu nekretninu za pravo građenja, a koja ne može biti niža od početnog iznosa određenom Odlukom o raspisivanju javnog poziva;
5. broj računa i naziv banke za eventualni povrat jamčevine.

Ponudi je potrebno priložiti:

1. izjavu o prihvaćanju svih uvjeta natječaja;
2. izjavu natjecatelja da je upoznat sa stanjem i opremljenošću zemljišta;

3. dokaz da nema duga prema Općini Barban i trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Općine;
4. dokaz da nema nepodmirenih obveza na ime poreza i prireza na dohodak te poreza na tvrtku, što dokazuje potvrdom Porezne uprave;
5. dokaz da je uplatio jamčevinu;
6. poduzetnički program s opisom objekata koji se namjeravaju graditi, troškovnikom ulaganja, brojem novozaposlenih osoba, opisom sadržaja koji će biti smješteni u objektima, detaljno obrazloženom svrhom projekta, fiksnim rokovima izgradnje;
7. presliku osobne iskaznice (za fizičke osobe);
8. izvod iz sudskog, odnosno obrtnog registra, ne stariji od 30 dana od dana raspisivanja Javnog natječaja;
9. punomoć osobe ovlaštene za zastupanje (ako natjecatelja zastupa punomoćnik), u izvorniku;
10. podatke o svom financijskom stanju (račun dobiti i gubitka i bilancu, godišnja financijska izvješća i revizorsko izvješće) za protekle tri godine;
11. detaljni profil natjecatelja (osnivači, broj zaposlenih, opis djelatnosti i sl.);
12. potvrdu o nepostojanju dugovanja prema Općini Barban, ne stariju od 30 dana od dana raspisivanja Javnog natječaja;
13. potvrdu FINA-e o blokadi računa investitora u proteklih 12 mjeseci od dana izdavanja potvrde, a koja potvrda ne smije biti starija od 30 dana od dana raspisivanja Javnog natječaja;
14. izjavu investitora i odgovorne osobe da na datum Zahtjeva ne postoje dugovanja prema zaposlenim radnicima;
15. izjavu investitora i odgovorne osobe da li je za isti projekt ili dijelove projekta ostvario potpore od drugih tijela i, ako da, o kojim se potporama i u kojim iznosima radi;
16. potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o broju zaposlenih u posljednjih 12 mjeseci, koja nije starija od 30 dana od dana raspisivanja Javnog natječaja;
17. izjavu o vrsti osiguranja koje je investitor spreman ponuditi Općini radi osiguranja potraživanja koje će Općina imati s osnove odobrenih potpora;
18. izjavu o nekažnjavanju koju daje odgovorna osoba investitora za sebe i za društvo koje je ovlašten zastupati, a iz koje je vidljivo da se protiv davatelja izjave i društva ne vodi kazneni postupak i da nije izrečena pravomoćna osuđujuća presuda za jedno ili više sljedećih kaznenih djela: udruživanje za počinjenje kaznenih djela, primanje mita u gospodarskom poslovanju, davanje mita u gospodarskom poslovanju, zlouporaba položaja i ovlasti, zlouporaba obavljanja dužnosti državne vlasti, protuzakonito posredovanje, primanje mita, davanje mita, prijevара, računalna prijevара, prijevара u gospodarskom poslovanju i prikrivanje protuzakonito dobivenog novca, te druga kaznena djela s područja gospodarskog kriminala.

Na zahtjev nadležnog upravnog odjela, investitor je dužan dostaviti i druge tražene podatke i dokumentaciju potrebnu za ocjenu osnovanosti ponude.

Investitori koji su osnovani i djeluju kraće od šest mjeseci od dana podnošenja Zahtjeva (novoosnovana društva/obrti), uz svoju ponudu nisu dužni podnijeti podatke iz st. 3. toč. 10. ovog članka za posljednje tri godine, već samo bilancu i račun dobiti i gubitka ne starije od 30 dana od dana podnošenja ponude.

Ponude zaprima Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju i druge oblike raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Barban (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo). Povjerenstvo sastavlja Zapisnik i donosi zaključak s prijedlogom najpovoljnijeg ponuditelja koji upućuje Upravnom odjelu nadležnom za gospodarstvo.

Nepotpune, nepravodobne i nevaljane ponude neće se razmatrati.

VI. 2. Postupak i kriteriji za izbor najpovoljnijeg ponuditelja/investitora

Javno otvaranje održat će se u sjedištu Općine Barban na adresi Barban 69, 52207, Barban dana 9. veljače 2022. godine u 12,00 sati.

Otvaranju ponuda mogu nazočiti ponuditelji ili njihovi punomoćnici koji su dostavili ponude, uz predočenje osobne iskaznice, pisane punomoći ovjerene pečatom i potpisom odgovorne osobe pravne osobe ili pisane punomoći za sudjelovanje. Ukoliko najpovoljniji ponuditelj odustane od sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja, prednost će imati sljedeća najpovoljnija ponuda uz uvjet da ponuditelj prihvati najviši ponuđeni iznos naknade prvog ponuditelja.

Ponudu najpovoljnijeg ponuditelja razmatra Povjerenstvo za odobravanje potpora. Upravni odjel nadležan za gospodarstvo zaključak Povjerenstva iz članka 16. dostavlja Povjerenstvu za odobravanje potpora.

Povjerenstvo iz prethodnog članka imenuje Općinski načelnik.

Povjerenstvo razmatra, analizira, odobrava i daje prijedlog za dodjelu potpore. Nakon provjere predane dokumentacije, Povjerenstvo izrađuje prijedlog za dodjelu potpore i dostavlja ga upravnom odjelu nadležnom za gospodarstvo.

Odluku o dodjeli potpore donosi Općinski načelnik ili Općinsko vijeće Općine Barban. Odluka iz prethodnog stavka ovog članka nije upravni akt te na istu ne postoji mogućnost žalbe ni pokretanja upravnog spora.

Temeljem Odluke iz prethodnog stavka, Općinski načelnik će sklopiti u ime Općine Barban, ugovor s Korisnikom potpore u roku 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najboljeg ponuditelja.

Odluku o davanju prava građenja najpovoljnijem ponuditelju donosi Općinski načelnik ili Općinsko vijeće Općine Barban, sukladno odredbi članka 7. Pravilnika o davanju prava građenja na zemljištu u vlasništvu Općine Barban.

Općinski načelnik, sklopit će u ime Općine Barban, ugovor s najboljim ponuditeljem u roku 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najboljeg ponuditelja

Ugovor o osnivanju prava građenja mora biti sklopljen u obliku ovršne isprave.

Povjerenstvo temeljem bodovanja prispjelih ponuda utvrđuje koja je najpovoljnija.

Bodovanje se obavlja temeljem sljedećih kriterija:

a) predviđeni broj zaposlenih:

- 3-9 zaposlenih – 1 bod;
- 10 i više zaposlenih – 2 boda;

b) vrsta djelatnosti :

- djelatnosti s područja informatičke tehnologije (IT sektor) – 10 bodova;
- proizvodno-industrijske ili zanatske djelatnosti (proizvodnja, prerađivačka djelatnost, obrtništvo, servisi i sl.) – 5 bodova;
- uslužne i komunalno servisne djelatnosti – 5 bodova;
- gradnja potrebne infrastrukturne mreže i infrastrukturnih građevina – 5 bodova;
- trgovačke djelatnosti (skladišta, hladnjače, trgovina na veliko i malo i sl.) – 2 boda.

c) najviša ponuđena naknada – 1 bod

VII. NAPOMENE UZ NATJEČAJ

Općina Barban zadržava pravo da ne prihvati niti jednu dostavljenu ponudu, bez obrazloženja i odgovornosti prema bilo kojem od ponuditelja.

Općina Barban pridržava pravo poništiti natječaj, bez obveze da natjecateljima obrazlaže razloge poništenja natječaja.

Na javni natječaj primjenjuju se propisi Republike Hrvatske. Svi zaprimljeni podaci bit će obrađeni u skladu sa zakonskim odredbama kako bi se osigurala zaštita prava i privatnosti zainteresiranih ponuditelja/investitora. Podaci će se isključivo odnositi u svrhu utvrđivanja propisanih uvjeta i kriterija za sudjelovanje u ovom natječaju.

Javni natječaj se objavljuje na web stranici Općine Barban i oglasnoj ploči Općine Barban, a obavijest o natječaju objavit će se u „Službenim novinama Općine Barban“.

KLASA:

URBROJ:

Barban, 19. siječnja 2022. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BARBAN
PREDSJEDNIK
Andi Kalčić