

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), Općinsko vijeće Općine Barban dana 16. lipnja 2023. godine raspisuje

## **JAVNI NATJEČAJ** **za osnivanje prava građenja na zemljištu u vlasništvu Općine Barban**

### **I. PREDMET JAVNOG NATJEČAJA**

Općina Barban raspisuje Javni natječaj za osnivanje i prijenos prava građenja na građevinskom zemljištu označenom kao **k.č.br. 1591/1 površine 1726 m<sup>2</sup> i k.č.br. 1591/2 površine 611 m<sup>2</sup> obje upisane u zk.ul.18603 k.o. Prnjani**, **k.č.br. 1591/3 površine 1007 m<sup>2</sup> upisana u zk.ul 18606 k.o. Prnjani i k.č.br. 1592/1 površine 4 125 m<sup>2</sup> 18040 upisana u zk.ul. 18305 k.o. Prnjani**, u vlasništvu Općine Barban koje se sukladno prostorno planskoj dokumentaciji nalazi u neizgrađenom izdvojenom građevinskom području izvan naselja gospodarske namjene.

Pravo građenja osnivat će se na zemljištu u vlasništvu Općine Barban koje se nalazi u neizgrađenom izdvojenom građevinskom području izvan naselja gospodarske namjene, namijenjenom izgradnji poslovnih građevina, sukladno urbanističkim planovima važećim na području Općine Barban.

### **II. NAKNADA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA**

Naknada za osnovano pravo građenja utvrđuje se u jednakim mjesečnim obrocima.

Tržišna vrijednost prava građenja iznosi **38.273,53 EUR** (288.371,91 kuna), godišnja kamata na pravo građenja iznosi 11.126,00 EUR (83.829,02 kuna) odnosno mjesečna naknada -anuitet na pravo građenja iznosi **927,17 EURA (6.985,75 kuna)** sukladno procjembenom elaboratu broj 5922 od 13. rujna 2022.godine.

### **III. ROK ZA KOJI SE OSNIVA PRAVO GRAĐENJA**

Pravo građenja zasnovat će se na rok od **50 godina**, računajući od dana sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja, uz pravo prvokupa zemljišta za korist nositelja prava građenja. Po isteku roka pravo građenja može se produžiti sukladno tada važećim propisima. Po prestanku prava građenja Općina Barban stječe u vlasništvo izgrađenu građevinu, bez obaveze naknađivanja vrijednosti iste i obeštećivanja nositelja prava građenja u bilo kojem drugom obliku.

#### IV. OPĆI UVJETI JAVNOG NATJEČAJA

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

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

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.**

Jamčevina iznosi 10% vrijednosti naznačene tržišne vrijednosti za osnivanje prava građenja. U prijavi je potrebno dostaviti pisani dokaz o uplati jamčevine za sudjelovanje na Javnom natječaju na IBAN HR1024070001800600009, model: HR68, uz poziv na broj: 7242-OIB, svrha uplate „Jamčevina za sudjelovanje na javnom natječaju za osnivanje prava građenja“.

Prijave na natječaj se predaju zaključno do **17. srpnja 2023. godine.**

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.

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

Najpovoljniji ponuditelj je onaj koji je ponudio najvišu mjesečnu naknadu za pravo građenja i ispunjava sve druge uvjete natječaja

Rok za revalorizaciju je svakih 10 godina od dana sklapanja ugovora o građenju.

Za vrijeme trajanja prava građenja, nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja samo uz izričitu pisanu suglasnosti (odobrenja) Općinskog vijeća Općine Barban.

U slučaju suprotnog postupanja Ugovor se smatra raskinutim po sili zakona (ex lege).

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.

Nositelj prava građenja može opteretiti nekretnine koje su predmet prava građenja najduže na rok na koji je osnovano pravo građenja, uz prethodnu suglasnost nadležnog tijela 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 u cijelosti 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 uložених sredstava u izgradnju istih ili nabavu opreme za iste sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine broj 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, 94/17).

## **V. SADRŽAJ PONUDE**

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

### **Ponuda mora sadržavati:**

1. za ponuditelja-fizičke osobe – ime, prezime, adresu, OIB, odnosno za ponuditelja pravne osobe – naziv tvrtke, adresu sjedišta, OIB, ime i prezime osobe ovlaštene za zastupanje;
2. podatke o građevinskom zemljištu koje je predmet natječaja;
3. ponuđeni iznos mjesečne naknade za pravo građenja, koji ne može biti niži od početnog iznosa

### **Ponudi je potrebno priložiti:**

1. izjavu o prihvaćanju svih uvjeta natječaja;
2. dokaz da nema nepodmirenih obveza na ime poreza i prireza na dohodak te poreza na tvrtku, što dokazuje potvrdom Porezne uprave;
3. dokaz o izvršenoj uplati jamčevine u iznosu od 10% vrijednosti naznačene početne tržišne vrijednosti prava građenja na račun Općine naveden u oglasu s pozivom na broj uz naznaku

OIB-a, svrha doznake: jamčevina, u opisu plaćanja navesti oznaku nekretnine za koju se uplaćuje jamčevina;

4.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;

5.presliku važeće osobne iskaznice za fizičke osobe odnosno presliku putovnice za strane osobe;

6.izvadak iz sudskog, odnosno obrtnog registra za domaće pravne osobe, a za strane osobe izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača za hrvatski jezik, ne stariji od 30 dana od dana raspisivanja Javnog natječaja;

7.dokaz o ispunjavanju zakonom propisanih uvjeta za stjecanje prava vlasništva ( za strane osobe);

8.punomoć osobe ovlaštene za zastupanje (ako natjecatelja zastupa punomoćnik), u izvorniku;

9.podatke o svom financijskom stanju (račun dobiti i gubitka i bilancu, godišnja financijska izvješća i revizorsko izvješće) za protekle tri godine;

10.detaljni profil natjecatelja (osnivači, broj zaposlenih, opis djelatnosti i sl.);

11.potvrdu o nepostojanju dugovanja prema Općini Barban, ne stariju od 30 dana od dana raspisivanja Javnog natječaja;

12.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;

13.izjavu investitora i odgovorne osobe da na datum Zahtjeva ne postoje dugovanja prema zaposlenim radnicima;

14.potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o broju zaposlenih u posljednjih 12 mjeseci, koja nije starija od 30 dana od dana raspisivanja Javnog natječaja;

15.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, prijevarama, računalna prijevarama, prijevarama u gospodarskom poslovanju i prikrivanje protuzakonito dobivenog novca, te druga kaznena djela s područja gospodarskog kriminala.

16.naziv banke i broj IBAN računa ponuditelja za povrat jamstva u slučaju neprihvatanja ponude

17.kontakt podatke (telefon, mobitel, e-mail adresa)

18.osiguranje za ispunjenje svih obveza iz ugovora o osnivanju prava građenja i drugih ugovora u vezi s gradnjom, u vidu bankarske garancije poznate domaće ili strane banke „na prvi poziv“ u Republici Hrvatskoj, odnosno drugo sredstvo osiguranja naplate (npr. bjanko zadužnica u visini mjesečnih iznosa za pravo građenja za razdoblje od 10 godina)

Ponude zaprima Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju i druge oblike raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Barban (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo se sastoji od tri člana, a koje imenuje načelnik.

Povjerenstvo sastavlja Zapisnik te predlaže najpovoljnijeg ponuditelja Općinskom vijeću.  
**Nepotpune, nepravodobne i nevaljane ponude neće se razmatrati.**

## **VI. PROVOĐENJE JAVNOG NATJEČAJA**

Javno otvaranje održat će se u sjedištu Općine Barban na adresi Barban 69, 52207, Barban dana **04. kolovoza 2023. 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.

## **VII. ODLUKA O ODABIRU**

Odluku o sklapanju ugovora o osnivanju prava građenja s najpovoljnijim ponuditeljem donosi Općinsko vijeće.

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 sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

## **VIII. UVID U DOKUMENTACIJU ZA JAVNI NATJEČAJ**

Ponuditelji koji žele sudjelovati u Javnom natječaju mogu izvršiti uvid u dokumentaciju za Javni natječaj na adresi Barban 69, 52207, Barban, od dana objave Javnog natječaja sve do isteka roka za podnošenje ponuda u vremenu od 08,00-10,00 sati. Informacije o javnom natječaju mogu se dobiti u Općini Barban na broj tel: 052/567 635.

KLASA: 944-01/23-01/2

URBROJ: 2163-12-02/01-23-2

Barban, 16. lipnja 2023. godine

OPĆINSKO VIJEĆE  
PREDSJEDNIK  
**Andi Kalčić**