

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 na sjednici održanoj dana 14. lipnja 2023. godine, donosi

**ODLUKU O RASPISIVANJU JAVNOG NATJEČAJA  
ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA  
NA KČ.BR. 1594 K.O. PRNJANI**

**I.** Raspisuje se javni natječaj za osnivanje prava građenja na nekretninama 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>Tržišna vrijednost prava građenja u Eurima</i>	<i>Jamčevina u Eurima</i>
<b>1.</b>	<b>Poslovna zona Barban</b>	<b>Prnjani</b>	<b>1594</b>	<b>4125 m<sup>2</sup></b>	<b>50 godina</b>	<b>7.383,00</b>	<b>738,30</b>

Predmet natječaja je izbor najpovoljnijeg ponuditelja za osnivanje prava građenja 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, 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 visinu mjesečne 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. Sukladno članku 124. Zakona o gradnji („Narodne novine broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) o svom trošku na stečenom pravu građenja završiti s izgradnjom poslovnog objekta i započeti s poslovanjem u roku **od 7 godina od dana prijave početka 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 do tada uplaćenih mjesečnih naknada 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.** Naknada za osnovano pravo građenja utvrđuje se u jednakim mjesečnim obrocima. Tržišna vrijednost prava građenja iznosi **7.383,00 EURA (55.627,24 kuna)**, godišnja kamata na pravo građenja iznosi 2.146,22 EURA (16.170,72 kuna) odnosno mjesečna naknada -anuitet na pravo građenja iznosi **178,85 EURA (1.347,56 kuna)** sukladno procjembenom elaboratu.

**IV.** 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 uložениh 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).

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.

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.

Rok za dovršenje gradnje ne smije biti dulji od roka određenog člankom 124. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13 i 20/17)

## **VI. UVJETI NATJEČAJA**

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 od 10% procijenjene tržišne vrijednosti prava građenja 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 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.

Javni natječaj će se provesti i u slučaju kada je pristigla samo jedna ponuda.

## **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 za javno nadmetanje mora kao obvezne elemente 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

Svi dokumenti koji se prilažu moraju biti u izvorniku ili ovjerenoj preslici.

### **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, prijevarena, računalna prijevarena, prijevarena 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)

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

### **Nepotpune, nepravodobne i nevaljane ponude neće se razmatrati.**

Rok za podnošenje pisanih ponuda je **30 (trideset) dana** računajući od prvog sljedećeg dana od objave javnog natječaja.

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

Odluku o davanju prava građenja najpovoljnijem ponuditelju donosi Općinsko vijeće 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. Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o pravu građenja u zakazano vrijeme a izostanak ne opravda, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ugovor o osnivanju prava građenja mora biti sklopljen u obliku ovršne isprave sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

## 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 važeći pozitivni 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“ i javnom glasilu.

KLASA:

URBROJ:

Barban, 14. lipnja 2023. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BARBAN  
PREDSJEDNIK  
**Andi Kalčić**

## **OBRAZLOŽENJE**

### **PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ODLUKE:**

Članak 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), i članak 24. Statuta Općine Barban („Službene novine Općine Barban“ broj 22/13, 12/18, 60/21 i 4/22).

### **RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE:**

Dana 13. rujna 2022. godine izrađen je procjembeni elaborat poslovni broj 5922 od strane ovlaštenog stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene nekretnina Gorana Modrušana. Zadatak procjembenog elaborata bio je utvrđivanje tržišne vrijednosti prava građenja na neizgrađenoj građevnoj čestici oznake kč.br. 1594 k.o. Prnjani u gospodarskoj zoni Barban- Krvavci III koja predstavlja isključivo vlasništvo Općine Barban.

Isti je izrađen sukladno priznatim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Temeljem istog usvojena je tržišna vrijednost prava građenja za kč.br. 1594 k.o. Prnjani na sveukupni iznos od 7.383,00 EUR ( 55.627,24 kn) odnosno godišnja kamata na pravo građenja u iznosu od 2.146,22 EUR (16.170,72 kn).

Obzirom na iskazani interes, temeljem predmetne Odluke raspisati će se javni natječaj za osnivanje prava građenja na predmetnim nekretninama u Poduzetničkoj zoni Barban-Krvavci III.

### **FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU ODLUKE:**

Za provedbu ove Odluke osigurana su potrebna sredstva Proračunom Općine Barban za 2023.godinu.