

Na temelju članka 59. Statuta Općine Žminj („Službeni glasnik“ Općine Žminj broj 1/24.) i članka 8. i 33. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Žminj („Službeni glasnik“ Općine Žminj br. 03/16.), a sukladno Odluci o raspisivanju javnog natječaja za osnivanje prava građenja na nekretnini u vlasništvu Općine Žminj KLASA: URBROJ: od 2025. godine, Općinski načelnik Općine Žminj dana *** 2025. godine, raspisuje

JAVNI NATJEČAJ radi osnivanja prava građenja

I.

Raspisuje se javni natječaj radi osnivanja prava građenja na nekretnini k.č. 5021/4 Industrijska ulica, gospodarsko dvorište, gospodarska zgrada (peradarnik) ukupne površine 6804 m² k.o. Žminj i to radi izgradnje zgrade poslovno-proizvodne namjene kakva je predviđena PPUO Žminj („Službeni glasnik Općine Žminj“ br. 02/06, 01/16, 1/17, 02/17 – pročišćeni tekst) i UPU industrijske zone Žminj – („Službeni glasnik Općine Žminj“ br. 02/99, 06/06, ispr. 05/07, 04/16 i 2/23).

Maksimalni rok za izgradnju građevine i ishodaenje pravomoćne uporabne dozvole je 3 godine od dana sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja. U slučaju prekoračenja maksimalnog roka nositelj prava građenja dužan je platiti ugovornu kaznu u iznosu od 32.600,00 € uz pravo osnivača prava građenja na raskid Ugovora o osnivanju prava građenja.

Nositelj prava građenja obavezan je izgrađenu građevinu koristiti samo za namjenu navedenu u ovom Natječaju. Svaka eventualna prenamjena djelatnosti dopuštena je samo uz pisanu suglasnost osnivača prava građenja. U slučaju prenamjene djelatnosti odnosno obavljanja djelatnosti bez suglasnosti osnivača prava građenja, osnivač prava građenja ima pravo raskinuti Ugovor te u tom slučaju nositelj prava građenja nema pravo na isplatu naknade za zgradu (koliko je nekretnina u prometu vrijednija s tom zgradom nego bez nje).

Pravo građenja osniva se na rok od 30 godina, računajući od dana sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja.

Početna naknada za pravo građenja iznosi 12.000,00 € godišnje što predstavlja naknadu na mjesečnom nivou od 1.000,00 € u trenutku sklapanja ovog Ugovora o osnivanju prava građenja. Porez na dodanu vrijednost nije uračunat u cijenu.

Iznos naknade za pravo građenja korigirati će se svake 3 godine, automatizmom, bez dodatnog ugovaranja, odmah po objavi Indeksa potrošačkih cijena od strane Državnog zavoda za statistiku.

Naknadu za osnovano pravo građenja nositelj prava građenja počinje plaćati odmah po sklapanju ovog Ugovora o osnivanju prava građenja i to počev od 1. dana u mjesecu nakon mjeseca u kojem je sklopljen Ugovor o osnivanju prava građenja, na

žiro račun osnivača prava građenja temeljem izdanog računa s dospijećem svakog 10. u mjesecu za tekući mjesec.

Ukoliko nositelj prava građenja ne plati u roku dospijeća bilo koje dvije mjesečne naknade za pravo građenja, osnivač prava građenja ima pravo jednostranom izjavom raskinuti Ugovor o osnivanju prava građenja.

U slučaju zakašnjenja u plaćanju, osnivač prava građenja obračunati će zateznu kamatu.

Nositelj prava građenja je prije sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja obvezan dostaviti osnivaču prava građenja bankarsku garanciju na iznos od 45.000,00 € ili uplatiti depozit na račun Općine Žminj u iznosu od 45.000,00 € kao instrument osiguranja plaćanja ugovorene naknade za osnovano pravo građenja i ugovorne kazne, a koje će se naplatiti u slučaju da nositelj prava građenja ne podmiri dospjelu naknadu odnosno ugovornu kaznu.

Nositelj prava građenja će stupiti u posjed nekretnine koja je predmet prava građenja danom sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja o čemu će se sastaviti primopredajni zapisnik.

Nositelj prava građenja ne može pravo građenja prenijeti na drugu pravnu i/ili fizičku osobu bez pisane suglasnosti osnivača prava građenja.

U slučaju prijenosa prava građenja na drugu pravnu i/ili fizičku osobu bez suglasnosti osnivača prava građenja, osnivač prava građenja ima pravo raskinuti Ugovor uz pravo osnivača da zatraži brisanje prava građenja iz zemljišnih knjiga uz istovremeni upis zgrade izgrađene na pravu građenja u zemljišnoknjižnom ulošku u kojem je upisano zemljište. U svakom slučaju, u slučaju prijenosa prava građenja na drugu pravnu i/ili fizičku osobu bez suglasnosti osnivača prava građenja, osnivač prava građenja ima pravo od nositelja prava građenja naplatiti ugovornu kaznu u iznosu od 32.600,00 €.

Ako nad Nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta, kao i ako protiv nositelja prava građenja bude pokrenut ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja, osnivač prava građenja ima pravo raskinuti Ugovor o osnivanju prava građenja jednostranom izjavom te ima pravo zatražiti brisanje prava građenja u zemljišnim knjigama.

U tom slučaju će osnivač prava građenja, temeljem Izjave o raskidu ugovora dane u skladu s čl. 10 ovog Ugovora, biti ovlašten bez svakog daljnjeg pitanja i dozvole zatražiti i ishoditi od Zemljišnoknjižnog odjela Rovinj brisanje prava građenja kao tereta na zemljištu i brisanje posebnoga zemljišnoknjižnoga tijela i poništenje zemljišnoknjižnog uloška prava građenja uz istovremeni upis zgrade izgrađene na pravu građenja u zemljišnoknjižnom ulošku u kojem je upisano zemljište.

Nositelj prava građenja dužan je za cijelo vrijeme trajanja prava građenja održavati zgradu sukladno pozitivnim propisima kao dobar domaćin i pažnjom dobrog gospodarstvenika.

Protekom roka na koje je osnovano pravo građenja nositelj prava građenja dužan je bez odgode predati zgradu vlasniku zemljišta u ispravnom i funkcionalnom stanju te bez ikakvih tereta osnovanih u korist trećih osoba (uključujući i fiducijarni prijenos prava vlasništva) jer u protivnom odgovara za štetu osnivaču prava građenja.

Ugovor o osnivanju prava građenja uvijek može biti raskinut sporazumno ali ne prije isteka 10 godina od dana njegovog sklapanja.

Po prestanku prava građenja zbog isteka roka na koje je pravo građenja osnovano ili zbog sporazumnog raskida ugovora, vlasnik je dužan nositelju prava građenja isplatiti naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina u prometu vrijednija s tom zgradom nego bez nje prema procjeni u skladu s propisima koji u to vrijeme budu na snazi. U tom slučaju vlasnik se obvezuje naknadu isplatiti u roku od 3 godine od dana izvršene i potvrđene procjene.

U slučaju prestanka prava građenja zbog neizvršavanja ugovora o osnivanju prava građenja krivnjom nositelja prava građenja, vlasnik nije dužan platiti naknadu za zgradu.

Nositelj prava građenja ima mogućnost nakon prestanka prava građenja zbog isteka ugovornog razdoblja od 30 godina ili u slučaju sporazumnog raskida ugovora, a nakon brisanja prava građenja iz zemljišnih knjiga, podnijeti zahtjev osnivaču prava građenja za prodaju nekretnine, pod uvjetima propisanim u tom trenutku važećim pozitivnim propisima i aktima kojima se regulira raspolaganje nekretninama u vlasništvu osnivača prava građenja. Osnivač prava građenja nema u tom slučaju obvezu prodaje nekretnine već se navedeno ugovara kao mogućnost, a o čemu konačnu odluku donosi predstavničko tijelo osnivača.

III.

Nekretnina koja je predmet natječaja može se razgledati u dogovoru s pročelnikom Jedinственog upravnog odjela Općine Žminj, uz prethodnu najavu na [tel: 052/846-250](tel:052/846-250) ili [052/846-624](tel:052/846-624).

Planska namjena i oznaka k.č. 5021/4 k.o. Žminj: građevinsko zemljište, gospodarske namjene – proizvodne; pretežito industrijske namjene (I1).

Pravo građenja osniva se u skladu s Urbanističkim planom uređenja Industrijske zone Žminj. Pročišćeni tekst odredbi za provedbu i grafičkog dijela Urbanističkog plana uređenja Industrijske zone Žminj objavljeni su u Službenom glasniku Općine Žminj broj 02/23, i dostupni na:

http://www.zminj.hr/downloads/sluzbeniglasnik/sluzbeni_glasnik_2_2023.pdf.

IV.

Uvjeti natječaja:

Pravo dostave ponuda 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.

Natječaj se provodi pismenom licitacijom prikupljanjem zatvorenih pisanih ponuda. Pisane ponude se dostavljaju **u roku od 30 (trideset) dana od dana objave natječaja** na oglasnoj ploči i mrežnoj stranici Općine Žminj odnosno **najkasnije do _____ 2025. godine**, u zatvorenim omotnicama na adresu: **Općina Žminj,**

Pazinska 2/G, 52341 Žminj, s naznakom: „**NE OTVARAJ – Ponuda za pravo građenja**“ putem pošte, ili neposredno, predajom u pisarnicu Općine.

Svaki sudionik natječaja dužan je položiti **jamčevinu** u visini od 10% od procijenjene sadašnje vrijednosti prava građenja, tj. u iznosu od **16.300,00 EUR** (šesnaesttisućatristo). Jamčevina se uplaćuje na žiro-račun Općine Žminj otvoren kod Erste banke d.d. **IBAN: HR7324020061853100003, model 68 uz poziv na broj 7706-OIB** sa svrhom doznake „jamčevina za natječaj“.

Jamčevina će odabranom ponuditelju biti uračunata u iznos naknade za osnivanje prava građenja na način da se odbija od iznosa mjesečnih naknada za pravo građenja, a ponuditeljima koji ne uspiju u natječaju ista će biti vraćena na broj žiro računa koji su ponuditelji obvezni navesti u ponudi, i to u roku od 8 dana od dana donošenja odluke o najpovoljnijem ponuditelju bez prava na kamatu od dana uplate do dana povrata.

Sudionik u natječaju mora u ponudi navesti sljedeće podatke:

- ime i prezime odnosno naziv, s naznakom prebivališta ili boravišta odnosno sjedišta,
- ponuđeni iznos naknade za pravo građenja izražen u jediničnoj cijeni godišnje naknade, s time da isti ne može biti niži od utvrđene početne naknade,
- potpisanu izjavu ovlaštene osobe ponuditelja o prihvaćanju svih uvjeta navedenih u tekstu ovog natječaja.

Ostali uvjeti natječaja:

Uz ponudu sudionik u nadmetanju dostavlja sljedeću dokumentaciju:

- za fizičke osobe - ime, prezime, OIB, adresu, broj telefona i dokaz o državljanstvu (preslik osobne iskaznice ili domovnice),
- za pravne osobe - naziv tvrtke, OIB, adresu, broj telefona, ime i prezime osobe ovlaštene za zastupanje i preslik izvoda iz sudskog registra,
- dokaz o uplati jamčevine,
- dokument o solventnosti ponuditelja, BON2 ili SOL2,
- broj IBAN-a radi eventualnog povrata jamčevine,
- izjavu ovjerenu od javnog bilježnika o broju trenutno zaposlenih djelatnika, uz naznaku koliko na određeno i koliko na neodređeno vrijeme,
- poslovni plan (za minimalno petogodišnje razdoblje),
- opis planirane investicije,
- potvrdu o nepostojanju duga prema Općini Žminj, ne stariju od 30 dana (fizičke osobe ponuditelja ili obrta u njegovu vlasništvu ili suvlasništvu, odnosno pravne osobe),
- potvrda Porezne uprave o nepostojanju duga prema Republici Hrvatskoj, ne stariju od 30 dana (fizičke osobe ponuditelja ili obrta u njegovu vlasništvu ili suvlasništvu, odnosno pravne osobe),
- ovlaštenje odnosno punomoć (za ovlaštene predstavnike odnosno punomoćnike).

Najpovoljniji ponuditelj, pored naknade za pravo građenja, uz prvu mjesečnu naknadu plaća i trošak izrade procjene vrijednosti prava građenja u iznosu od 1.000,00 EUR / 7.534,50 kn.

V.

Kriteriji za odabir najpovoljnije ponude utvrđeni su na sljedeći način:

1. ponuđena cijena tj. naknada – 70%
2. ocjena poslovnog plana – 30%.

Poslovni plan ocjenjuje se prema sljedećim kriterijima:

1. djelatnost

- a) proizvodno-prehrambena djelatnost – 50 bodova
- b) proizvodnja aluminijske i drvene stolarije – 20 bodova
- c) proizvodno-metalurška djelatnost – 10 bodova
- d) ostale proizvodne djelatnosti prema odredbama UPU Industrijske zone Žminj – 5 bodova

2. Prihodi ostvareni u pet prethodnih obračunskih razdoblja

- a) < 1.000.000,00 € - 0 bodova
- b) od 1.000.001,00 € do 2.500.000,00 € - 5 bodova
- c) od 2.500.001,00 € do 5.000.000,00 € – 10 bodova
- d) > 5.000.000,00 € - 20 bodova

3. Broj planiranih novih radnih mjesta u petogodišnjem periodu

- a) do 10 radnika – 5 bodova
- b) od 11 do 20 radnika – 10 bodova
- c) > 20 radnika – 15 bodova

Maksimalan broj bodova za ocjenu poslovnog plana može iznositi 85 bodova.

Ukoliko pristigne više pisanih ponuda čiji bi rezultat bodovanja bio identičan, Povjerenstvo će između natjecatelja organizirati usmeno javno nadmetanje pri čemu će početna naknada pri nadmetanju biti najviša ponuđena naknada.

Ukoliko na natječaj pristigne samo jedna ponuda pravo građenja na nekretnini se može osnovati u korist tog kandidata uz naknadu koju je isti ponudio, a koja ne može biti niža od početne naknade.

VI.

Natjecatelj koji je utvrđen najpovoljnijim obvezuje se s Općinom Žminj sklopiti Ugovor o osnivanju prava građenja kojim će se regulirati sva prava i obveze ugovornih strana u roku od 8 dana računajući od dana primitka obavijesti da je utvrđen najpovoljnijim ponuđačem.

U protivnom, ako najpovoljniji natjecatelj odustane od ponude ili ne pristupi sklapanju ugovora o osnivanju prava građenja u roku ili zatraži i dobije raskid ugovora nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Ukoliko natjecatelj koji je utvrđen kao najpovoljniji odustane od ponude, pravo na sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja stječe natjecatelj sa sljedećim najvećim brojem bodova i dalje, ali pod uvjetom da unutar roka od 8 dana računajući od dana odustanka najpovoljnijeg natjecatelja odnosno od primitka obavijesti o odustanku prihvati najvišu izlicitiranu naknadu.

Ugovor o osnivanju prava građenja solemnizirati će se kod Javnog bilježnika te će kao takav imati snagu ovršne isprave sukladno odredbama Ovršnog zakona. Sve troškove u vezi javnobilježničke potvrde (solemnizacije) Ugovora, troškove upisa prava građenja u zemljišnu knjigu, kao i eventualne druge troškove, poreze i pristojbe, u cijelosti snosi nositelj prava građenja.

Odabrani najpovoljniji ponuditelj dužan je Općini Žminj pri potpisivanju ugovora o pravu građenja predati bankarsku garanciju na iznos od 45.000,00 € ili uplatiti na račun Općine Žminj depozit u iznosu od 45.000,00 €, kao instrument osiguranja plaćanja ugovorene naknade za osnovano pravo građenja i ugovorne kazne.

VII.

Nositelj prava građenja obvezuje se financirati, izraditi i ishoditi svu potrebnu dokumentaciju za izgradnju građevina.

Visina i način plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture potrebnog za realizaciju namjeravanog zahvata odrediti će se sukladno važećim zakonskim propisima i aktima Općine Žminj.

Općina Žminj ne odgovara za eventualnu izmjenu ili ograničenje u pogledu uvjeta gradnje koji se mogu pojaviti kao posljedica izmjene pozitivnih zakonskih ili podzakonskih propisa.

VIII.

Nepotpune i nepravodobne prijave, odnosno ponude neće se razmatrati.

Javno otvaranje ponuda održat će se dana *** 2025. godine u prostoru općinske uprave Općine Žminj s početkom u *** sati. Javnom otvaranju ponuda mogu prisustvovati ponuditelji koji su podnijeli ponude na javni natječaj.

Ponuditelj ima pravo odustati od ponude u svako doba prije otvaranja ponuda.

Natjecatelji će biti obaviješteni o rezultatima natječaja u roku od 60 (šezdeset) dana od isteka roka za dostavu ponuda.

Općina Žminj zadržava pravo poništiti natječaj i odbiti sve ponude bez obrazloženja u svako doba do potpisivanja ugovora, u kojem slučaju ne snosi nikakvu odgovornost niti troškove u odnosu na sudjelovanje ponuditelja u ovom natječaju.

KLASA:
URBROJ:
Žminj, *** 2025.

OPĆINSKI NAČELNIK
Željko Plavčić, mag.oec.