

GRADONAČELNIK GRADA VALPOVA, na temelju članka 35. stavak 2. i članka 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 22/00, 73/00, 79/06, 141/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), Odluke o davanju poticaja i olakšica investitorima na području grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 06/14 i 3.a/17) te članka 33. Statuta Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 12/22), raspisuje sljedeći

JAVNI NATJEČAJ
ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU
U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA

I.

Gradonačelnik Grada Valpova raspisuje Javni natječaj za osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Valpova kako slijedi:

Redni broj	Katastarska općina	Katastarska čestica	Zemljišnoknjižni uložak	Oznaka zemljišta	Površina	Početni iznos godišnje naknade za pravo građenja
1.	Valpovo	2777/1	3909	Oranica Kraljevci	6.500,00 m ²	862,70 EUR

Svrha osnivanja prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Valpova iz prethodnog stavka ove točke je sljedeća:

Redni broj	Katastarska općina	Katastarska čestica	Svrha
1.	Valpovo	2777/1	Izgradnja proizvodnog pogona, prodajnog dijela, skladišnog i uredskog prostora.

Pravo građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Valpova iz prethodnog stavka ove točke osniva se s ciljem građenja proizvodnih objekata za obavljanje poslovnih djelatnosti u skladu s važećom prostorno planskom dokumentacijom Grada Valpova.

II.

Početni iznos godišnje naknade za osnivanje prava građenja sukladno Odluci o davanju poticaja i olakšica investitorima na području grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 06/14 i 3.a/17) iznosi 0,1327228 EUR/m² godišnje.

Godišnja naknada za pravo građenja plaća se u jednakim godišnjim obrocima (anuitetima), koji se raspoređuju na mjesečne naknade na koje se obračunava PDV, pozivom na broj naveden u Ugovoru o osnivanju prava građenja. Prva mjesečna naknada mora se uplatiti u roku od trideset (30) dana od dana sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja, a svaka sljedeća dospijeva na naplatu sljedeći mjesec na dan koji po broju odgovara danu dospijeća prve naknade.

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

U slučaju ne plaćanja tri (3) mjesečna obroka naknade za pravo građenja Grad Valpovo može raskinuti ugovor o osnivanju prava građenja.

III.

Pisana ponuda za Javni natječaj za osnivanje prava građenja 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 ili izvotka iz obrtnog registra);

- oznaku građevinskog zemljišta za koje se podnosi ponuda i svrhu osnivanja prava građenja;
- iznos ponuđene jednogodišnje naknade za predmetno zemljište za pravo građenja, a koja ne može biti niža od početnog iznosa navedenog u točki I. ovog Javnog natječaja (po pojedinoj nekretnini);
- iznos uplaćene jamčevine i broj računa te naziv banke natjecatelja;
- potpis ponuditelja, odnosno potpis i pečat za pravne osobe.

Uz pisanu ponudu natjecatelj je dužan priložiti:

- presliku domovnice, osobne iskaznice ili putovnice ukoliko je natjecatelj fizička osoba, odnosno 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;
- poslovni plan odnosno investicijski elaborat i idejno rješenje građevine (opis objekta koji se namjerava graditi, troškovnik ulaganja, broj novozaposlenih osoba, opis sadržaja koji će biti smješten u objektu, svrha projekta, fiksni rok izgradnje) ovjereno od strane ovlaštenog projektanta;
- specifikacija plana zapošljavanja u novootvorenom objektu s ovjerenom izjavom investitora da garantira realizaciju plana;
- dokaz o uplati jamčevine;
- dokaz da su izmirene sve obveze prema Gradu Valpovu (ne stariji od trideset (30) dana od dana podnošenja prijave);
- dokaz da su izmirene sve obveze prema Republici Hrvatskoj (ne stariji od trideset (30) dana od dana podnošenja prijave);
- preslika obavijesti Državnog zavoda za statistiku o razvrstavanju poslovnog subjekta prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti (NKD).

Podnošenjem pisane ponude na ovaj Javni natječaj smatra se da je ponuditelj u svojstvu fizičke osobe dao privolu za prikupljanje i obradu osobnih podataka u svrhu provođenja javnog natječaja u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka (GDPR).

Ako se u državi poslovnog nastana ponuditelja, odnosno državi čiji je osoba državljanin ne izdaju dokumenti ili ako ne obuhvaćaju sve okolnosti, oni mogu biti zamijenjeni izjavom pod prisegom ili ako izjava pod prisegom prema pravu dotične države ne postoji, izjavom davatelja s ovjerenim potpisom kod javnog bilježnika u državi poslovnog nastana ponuditelja, odnosno državi čiji je pravna osoba subjekt odnosno državljanin.

IV.

Svaki natjecatelj dužan je uplatiti jamčevinu u iznosu od 100% početnog iznosa jednogodišnje naknade za osnivanje prava građenja za svaku pojedinu nekretninu za koju podnosi ponudu, na žiroračun Grada Valpova IBAN: HR66 23400091847100007, Model: HR68, Poziv na broj: 7242-OIB, uz napomenu: „*Jamčevina za osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Valpova*“.

Uplata jamčevine vrši se 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 petnaest (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.

V.

Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani članica Europske unije i pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije.

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

VI.

Javni natječaj se objavljuje u dnevnom tisku „24 sata“, na oglasnoj ploči Grada Valpova i na službenoj mrežnoj stranici Grada Valpova www.valpovo.hr.

Javni natječaj objavljuje se na vrijeme od petnaest (15) dana.

Ponude s traženom dokumentacijom podnose se na adresu: Grad Valpovo, Matije Gupca 32, 31 550 Valpovo u zatvorenoj omotnici s naznakom „*Javni natječaj za osnivanje prava građenja – NE OTVARATI*“, od dana objave ovog Javnog natječaja u dnevnom tisku „24 sata“.

Ponuda se predaje neposredno u Pisarnici Grada Valpova ili preporučenom poštom na gore navedenu adresu.

Danom predaje ponude smatra se dan predaje ponude neposredno u Pisarnici Grada Valpova, odnosno dan predaje na pošti preporučenom pošiljkom.

VII.

Pristigle ponude otvarat će Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Valpova (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Nepravodobne i nepotpune ponude neće se uzeti u razmatranje, a Gradonačelnik Grada Valpova zadržava pravo bez obrazloženja poništiti Javni natječaj i ne prihvatiti niti jednu od prispjelih ponuda.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta sadrži najviši ponuđeni iznos jednogodišnje naknade.

Povjerenstvo će izvršiti rangiranje pristiglih ponuda za pojedino zemljište i utvrditi njihov redoslijed prema uvjetima iz ovog Javnog natječaja.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude, najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda slijedećeg ponuditelja koji ispunjava sve druge natječajne uvjete te prihvati ponuđenu naknadu za pravo građenja ponuditelja koji je odustao.

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

U slučaju da na natječaj za isto zemljište pristigne više ponuda sa istim najvišim ponuđenim iznosom naknade, nadmetanje se nastavlja novim prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama u za to određenom roku između ponuditelja koji su ponudili isti najviši iznos.

Ponuda s ponuđenim novim iznosom naknade predaje se Povjerenstvu u pisanom obliku te se otvara na sljedećoj sjednici.

U slučaju da ponuditelji ponovno iskažu isti iznos, postupak se ponavlja dok jedan od ponuditelja ne ponudi viši iznos od drugoga.

Nakon završenog postupka rangiranja pristiglih ponuda za pojedino zemljište, Povjerenstvo podnosi prijedlog Gradonačelniku Grada Valpova za donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Temeljem gore navedenog prijedloga, Gradonačelnik Grada Valpova donosi odluku o izboru ili ne izboru najpovoljnijeg ponuditelja, koja se dostavlja svim sudionicima natječaja.

Na odluku se može uložiti prigovor u roku od osam (8) dana od dana dostave odluke.

O prigovoru odlučuje Gradonačelnik Grada Valpova. Odluka o prigovoru je konačna.

VIII.

Gradonačelnik Grada Valpova sklopit će s najpovoljnijim ponuditeljem Ugovor o osnivanju prava građenja u roku od trideset (30) dana od dana konačnosti Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne zaključi Ugovor u roku iz prethodnog stavka ove točke, njegova ponuda smatrat će se neprihvatljivom bez odgovornosti za eventualnu štetu ponuditelju te se njegova uplaćena jamčevina ima smatrati odustatninom, a odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti.

Ugovor o osnivanju prava građenja podliježe javnobilježničkoj potvrdi (solemnizaciji) te ima snagu ovršne isprave sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

Nositelj prava građenja suglasan je da se pravo građenja upiše o trošku nositelja prava građenja kao teret u istom zemljišno knjižnom ulošku, a da se kao posebno zemljišno-knjižno tijelo upiše u posjedovnicu za ovu svrhu osnovanog zemljišno knjižnog uloška u korist nositelja prava građenja te da se nositelj prava građenja upiše u vlastovnicu novoosnovanog zemljišno knjižnog uloška sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

IX.

Pravo građenja osniva se na rok od dvije (2) godine.

U roku od dvije (2) godine od dana potpisa Ugovora najpovoljniji ponuditelj dužan je prikupiti svu potrebnu dokumentaciju, izgraditi objekt u potpunosti i zaposliti planirani broj ljudi sukladno Poslovnom planu koji je dužan dostaviti uz ponudu na ovaj Javni natječaj.

Nakon isteka dvije (2) godine od dana sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja, u opravdanim slučajevima, na zahtjev investitora pravo građenja može se produžiti pod istim uvjetima na razdoblje od još jedne (1) godine.

Rokovi iz prethodnog stavka ove točke mogu se produžiti ukoliko Grad Valpovo svojim postupanjem ili propuštanjem postupanja dovede nositelja prava građenja u situaciju da ugovorene obveze i rokove ne može ispoštovati ili su takvi razlozi uzrokovani višom silom. Zahtjev za produženje rokova podnosi nositelj prava građenja, s pisanim obrazloženjem razloga za traženje produženja rokova, koje obrazloženje odnosno opravdanost razloga mora biti prihvaćeno od strane Grada Valpova.

U slučaju iz prethodnog stavka ove točke Grad Valpovo i nositelj prava građenja zaključit će dodatak ugovora o pravu građenja kojim će se utvrditi vrijeme produženja rokova.

X.

Odabrani najpovoljniji ponuditelj dužan je Gradu Valpovu pri potpisivanju Ugovora o osnivanju prava građenja dostaviti bjanko zadužnicu u iznosu koji pokriva godišnji iznos naknade za osnivanje prava građenja, za eventualne buduće tražbine Grada Valpova kao vlasnika zemljišta.

Ukoliko nositelj prava građenja ne podmiri dospjele obveze po ispostavljenom računu, Grad Valpovo može aktivirati bjanko zadužnicu i naplatiti sve do visine dospelog duga.

Ukoliko nositelj prava građenja ne plati naknadu u roku, dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu od dana dospjeća obroka od uplate.

XI.

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 pisane suglasnosti ili odobrenja Gradonačelnika Grada Valpova.

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, Grad Valpovo ovlašten je raskinuti Ugovor o osnivanju prava građenja.

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

U slučajevima kad je prema Ugovoru o osnivanju prava građenja Grad Valpovo ovlašten raskinuti ugovor, nositelj prava građenja nema pravo na povrat dotad uplaćene naknade na ime prava građenja, dužan je platiti sve dospjele naknade na ime prava građenja te se odriče bilo kakvih odštetnih zahtjeva prema Gradu Valpovu.

Obvezni dio natječaja je i odredba da nakon isteka roka na koji je osnovano pravo građenja, na Grad Valpovo prelazi pravo vlasništva na nekretnini bez isplate naknade za građevinu.

XII.

Grad Valpovo kao osnivač prava građenja ne odgovara za eventualne materijalne i pravne nedostatke na nekretninama na kojima 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 trideset (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.

Nositelj prava građenja dozvoljava osnivaču prava građenja da bez njegova daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju neizvršavanja ugovorenih obveza u rokovima i na način određen ugovorom.

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

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

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

XIII.

Nositelj prava građenja, po isteku roka iz točke IX. ovog Javnog natječaja, uz uvjet da je ispunio sve preuzete obveze iz Ugovora o osnivanju prava građenja stječe mogućnost:

1. osnivanja prava građenja na razdoblje od maksimalno trideset (30) godina, za koje se vrijeme visina naknade osnivanja prava građenja utvrđuje prema procijeni ovlaštenog vještaka građevinske struke ili
2. kupnje zemljišta po cijeni koja je utvrđena procjenom ovlaštenog vještaka građevinske struke. Investitor je dužan u roku od petnaest (15) dana od sklapanja ugovora o prodaji nekretnine isplatiti kupoprodajnu cijenu u cijelosti.

Nositelj prava građenja ima pravo prvokupa zemljišta opterećenog pravom građenja, koje će se prilikom prodaje prodavati putem natječaja za prodaju građevinskog zemljišta opterećenog pravom građenja po tada važećoj tržišnoj vrijednosti.

Ukoliko želi ostvariti pravo iz prethodnog stavka ove točke nositelj prava građenja dužan je volju za kupnjom zemljišta na kojem ima pravo građenja, iskazati pismom namjere prema vlasniku zemljišta u roku najkasnije do isteka roka od trideset i šest (36) mjeseci računajući od dana potpisivanja Ugovora o osnivanju prava građenja.

U slučaju da je nositelj prava građenja sagradio gospodarski objekt na građevinskom zemljištu sukladno Ugovoru o osnivanju prava građenja te da je pribavio urednu uporabnu dozvolu (sagradio u roku), isti može kupiti građevinsko zemljište uz korištenje olakšica sukladno odredbama važeće Odluke o davanju poticaja i olakšica investitorima na području grada Valpova (navedene olakšice pripadaju u područje potpora male vrijednosti u smislu Uredbe Komisije (EU) br. 2023/2831 od 13. prosinca 2023. o primjeni članaka 107. i 108. Ugovora o funkcioniranju Europske unije na de minimis potpore („Službeni list Europske unije“ L 2023/2831, 15.12.2023.)

KLASA: 944-03/24-01/1

URBROJ: 2158-7-2-24-3

Valpovo, 29. veljače 2024. godine

