

Na temelju čl. 35., čl. 280. do 296. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 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 - pročišćeni tekst i 94/17) u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21) i Odluke Gradonačelnika Grada Pula – Pola, Klasa: 024-02/23-01/142, Ur.broj: 2163-7-05-01-0247-24-7, od dana 26. rujna 2024. godine, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove Grada Pula-Pola raspisuje

NATJEČAJ ZA OSNIVANJE I PRIJENOS PRAVA GRAĐENJA

I

Raspisuje se natječaj za osnivanje i prijenos prava građenja na sljedećoj lokaciji:

<i>re d. br.</i>	<i>k.o.</i>	<i>MO</i>	<i>Katastarska čestica</i>	<i>Ukupna površina m²</i>	<i>Vrijeme na koje se osniva pravo građenja u god.</i>	<i>Početna godišnja naknada u EUR</i>	<i>Jamčevina u EUR</i>
1.	Štinjan	Štinjan	k.č.br. 103/81 i dio k.č.br. 103/1	3246	30	16.690,00	1.669,00

S najpovoljnijim ponuditeljem za pravo građenja sklopit će se ugovor o pravu građenja, kojim najpovoljniji ponuditelj preuzima obvezu izgradnje objekta – društvenog centra Štinjan na nekretnini na kojoj stječe pravo građenja, sukladno Urbanističkom planu uređenja Štinjan. Građevna čestica nalazi se u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja Štinjan, unutar zone mješovite namjene „M“.

Od ukupne površine objekta do 40% može biti poslovne namjene za obavljanje trgovinske djelatnosti (prodaja prehrambenih proizvoda i ostale mješovite robe), dok bi se za društvene djelatnosti i to za područja sporta i rekreacije, kulturne i edukacijske aktivnosti lokalne zajednice, zdravstva i slično (višenamjenske dvorane za organizaciju radionica, kulturnih događanja, edukacija i društvenih aktivnosti, organizaciju glazbenih i ostalih kulturnih programa, ambulanta, ljekarna i sl.) koristio većinski dio zgrade odnosno preostali dio zgrade koji iznosi najmanje 60%.

Dozvoljava se eventualno odstupanje od propisanog omjera, uz ograničenje da isti ne može biti manje od 50% u dijelu koji se odnosi na društvene djelatnosti.

Nositelj prava građenja obvezuje se formirati građevnu česticu za izgradnju objekta – društvenog centra Štinjan te po provedbi parcelacijskog elaborata u katastarskim i zemljišnim knjigama sukladno grafičkom prilogu koji čini sastavni dio ovog natječaja, izdati Gradu Pula - Pola tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu brisanja prava građenja na dijelovima predmetnih nekretnina koji se nalaze izvan obuhvata planirane građevne čestice, bez naknade.

Obveza plaćanja naknade za pravo građenja teče od dana sklapanja ugovora, a naknada za pravo građenja plaća se godišnje unaprijed, s time da obveza plaćanja naknade za prvu godinu osnovanog prava građenja dopijeva osmog dana od dana sklapanja glavnog ugovora.

Iznos godišnje naknada za pravo građenja bi se kod ovog poslovnog objekta revalorizirala svakih 10 godina u skladu s indeksom promjene tržišne cijene zakupa zemljišta na području Grada Pula - Pola, sukladno statističkim podacima izdanima od strane nadležnog javnopravnog tijela.

Najpovoljniji ponuditelj u obvezi je u roku od jedne godine od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja ishoditi građevinsku dozvolu za gradnju objekta na osnovanom pravu građenja te u roku od dvije godine od dobivanja pravomoćne građevinske dozvole ishoditi uporabnu dozvolu. Navedeni rok ugovoriti će se kao bitan sastojak ugovora o pravu građenja u smislu čl. 361. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23).

Nositelj prava građenja nije ovlašten prenositi pravo građenja niti ga opteretiti ograničenim stvarnim pravima u korist trećih bez prethodne pisane suglasnosti vlasnika zemljišta, odgovara za sve obveze nastale u vezi sa stečenim pravom građenja, te se obvezuje po prestanku prava građenja predati vlasniku zemljišta nekretninu neopterećenu bilo kakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima.

Za svo vrijeme trajanja prava građenja nositelj prava građenja je u obvezi na svim parkirnim mjestima omogućiti korištenje istih pod jednakim uvjetima, odnosno omogućiti korištenje parkirališta kao javne površine.

Po prestanku prava građenja, odnosno protekom vremena za koje je osnovano pravo građenja ili raskidom ugovora o pravu građenja, na zemljištu izgrađen objekt prelazi u vlasništvo Grada Pula - Pola bez ikakvih tereta osnovanih u korist trećih osoba (založno, fiducijarno ili drugo stvarno pravo kao teret građevine), a dotadašnji nositelj/nositelji prava građenja ima/ju pravo na naknadu za objekt izgrađen na pravu građenja. Ukoliko pravo građenja prestane protekom vremena za koje je osnovano pravo građenja, dotadašnji nositelj prava građenja ima pravo na naknadu vrijednosti građevine prema procijenjenoj vrijednosti od strane sudskog vještaka u trenutku prestanka prava građenja.

Nositelj prava građenja na nekretninama na kojima postoji teret raznih instalacija, u slučaju intervencije ili sličnih radova na instalacijama dužan je osigurati nesmetan pristup instalacijama ovlaštenim djelatnicima radi izvođenja radova.

Eventualna izmještanja instalacija, priključaka i objekata koja su teret na predmetnim zemljištima nositelj prava građenja izvršit će o vlastitom trošku u skladu s posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba.

Nekretnine se izlažu 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.

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.

Nositelj prava građenja prilikom ishoda propisanih dokumenata prostornog uređenja dužan je poštivati uvjete Grada Pula - Pola i drugih pravnih osoba u vezi planirane komunalne i druge infrastrukture.

Opseg uređenja građevinskog zemljišta

Na građevinskom zemljištu radi priključenja planiranih građevina predviđena je izgradnja telekomunikacijske, plinske i elektro mreže te izgradnja objekata i uređaja komunalne infrastrukture, i to: prometnice, sustava odvodnje oborinskih i otpadnih voda, javne rasvjete te vodovodne i kanalizacijske mreže.

Gradnja telekomunikacijske, plinske i elektro mreže i uređaja te vodovoda i sustava odvodnje otpadnih voda, kao i rok u kojem će se izvesti i omogućiti priključak građevinske parcele na komunalnu i drugu infrastrukturu, regulirat će se posebnim aktom kojeg nositelj prava građenja pribavlja u skladu s posebnim propisima.

Visinu i način plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, i to: izgradnju prometnice, odvodnju oborinskih voda i javne rasvjete, kao i rok u kojem će se omogućiti priključak građevinskim parcelama na komunalnu infrastrukturu, odredit će se sukladno važećim pozitivnim propisima.

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

II

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda.

Ponude se dostavljaju preporučenom pošiljkom ili osobnom predajom u zatvorenoj omotnici sa naznakom „NATJEČAJ ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐANJA RADI GRADNJE DRUŠTVENOG CENTRA ŠTINJAN – k.č.br. 103/81 k.o. Štinjan te na dijelu k.č.br. 103/1 k.o. Štinjan“.

Otvaranje i razmatranje prispjelih ponuda provesti će se u prostorijama Komunalne palače, Forum br. 1, **dana 15. studenoga 2024. godine, s početkom u 10,00 sati.**

Obavijest o raspisivanju natječaja objavljena je u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove i na web-stranici Grada Pula - Pola.

III

Jamčevina uplaćena od strane najpovoljnijeg ponuditelja za sudjelovanje na natječaju kompenzirat će se s naknadama za pravo građenja koje prve dospijevaju na naplatu.

Jamčevina se uplaćuje na račun Grada Pula – Pola br. IBAN: HR9523600001835900006 Grad Pula-Pola - Proračun model 68, poziv na broj 7722-OIB, i mora biti evidentirana na računa Grada Pula - Pola najmanje dva dana prije otvaranja pisanih ponuda.

IV

Ugovor o pravu građenja sklapa se u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke nadležnog tijela o prihvatu ponude.

Najpovoljniji ponuditelji koji odustanu od ponude nakon okončanja postupka otvaranja ponuda i unošenja u zapisnik utvrđenja Komisije o ponudi koju smatra najpovoljnijom, koji ne pristupe sklapanju ugovora o pravu građenja u za to ostavljenom roku, ili ne uplate dvije uzastopne dospelje naknade za pravo građenja, gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nekretnina će se ponovno izložiti na javnom natječaju.

Troškove solemnizacije i zemljišnoknjižne provedbe ugovora snosi nositelj prava građenja.

Rok za plaćanje ugovorene naknade je bitan sastojak ugovora, a u slučaju propuštanja tog roka nastupaju pravne posljedice predviđene odredbom članka 361. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23).

Ponuditelji kojima su ponude utvrđene kao nevaljane ili nepovoljne, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od pet dana od donošenja Odluke iz stavka I ove točke, odnosno Odluke o prihvatu ponude.

Grad Pula - Pola ne preuzima obvezu predaje posjeda nekretnina kupcu.

V

PROVEDBA NATJEČAJA:



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

1. Komisija za provedbu natječaja (u daljnjem tekstu: Komisija) otvara i razmatra prispjele ponude, na mjestu i u vrijeme određeno objavljenim natječajem, na način da uvodno utvrdi koliko je pisanih ponuda zaprimljeno i koji su ponuditelji prisutni.

2. Pisana ponuda mora sadržavati:

- ime i prezime, odnosno naziv podnositelja ponude, s naznakom prebivališta, odnosno boravišta ili sjedišta,
- oznaku nekretnina za koje se stavlja ponuda,
- ponuđeni iznos godišnje naknade za osnivanje prava građenja (koja ne može biti manja od početne naknade utvrđene u točki I ovog natječaja),
- idejno rješenje građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja.

Uz pisanu ponudu mora se priložiti (u originalu ili ovjerenom presliku):

- dokaz o hrvatskom državljanstvu ili registraciji domaće pravne osobe, a ako je kao najpovoljniji ponuditelj utvrđena fizička ili pravna osoba pripadnosti državi koja nije članica Europske unije, ta je osoba dužna pribaviti potrebnu suglasnost za sklapanje ugovora o kupoprodaji sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,
- dokaz o uplati jamčevine,
- dokaz o podmirenju svih dospjelih dugovanja prema Gradu Pula - Pola (potvrda Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizma Grada Pula - Pola, Polanijev prolaz 2),
- dokaz o podmirenju svih dospjelih dugovanja prema Republici Hrvatskoj (Porezna uprava, Ispostava Pula, Pula, Carrarina br. 5),
- ovlaštenje odnosno punomoć za zastupanje (za ovlaštene predstavnike odnosno opunomoćenike),
- ukoliko je najpovoljniju ponudu dala pravna osoba, može priložiti izjavu kojom se izjašnjava hoće li koristiti pravo na prijenos porezne obveze, te se takvo izjašnjenje također unosi u zapisnik,
- broj računa i naziva banke ponuditelja (za eventualni povrat jamčevine).

Uz navedene dokumente ponuditelj mora priložiti sljedeće pisane izjave:

- izjavu da je u potpunosti upoznat s uvjetima natječaja te da prihvaća uvjete iz natječaja te sve elemente koji su navedeni i uvjetovani u natječaju,
- izjavu o prihvaćanju maksimalnog vremena za gradnju objekta računajući od dana sklapanja ugovora o pravu građenja.

3. O tijeku sjednice Komisije vodi se zapisnik.

4. Po okončanju sjednice zapisnik potpisuju nazočni članovi Komisije i zapisničar.

5. Nakon otvaranja svake omotnice Komisija zapisnički konstatira sadržaj svake pojedine ponude.
6. Zakašnjele i nepotpune ponude Komisija neće uzeti u raspravljanje već će odmah zapisnički utvrditi njihovu nevaljanost i donijeti odluku o njihovu odbacivanju.

Valjane ponude Komisija razmatra usporedbom ponuđene naknade, te zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

7. Ako je prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda raznih ponuditelja koje su istovjetne glede ponuđene visine naknade za osnivanje prava građenja Komisija će naknadno pozvati te ponuditelje na dostavu novih ponuda u pisanom obliku.
8. Po okončanju postupka natječaja zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da je potrebno prihvatiti, Komisija za provedbu natječaja dostavlja nadležnom tijelu na razmatranje i odlučivanje.
9. Odluku o prijemu najpovoljnije ponude i sklapanju ugovora, ovisno o visini ponuđene cijene, donosi Gradonačelnik Grada Pula - Pola, za ponude do iznosa od 132.722,00 Eura, odnosno Gradsko vijeće Grada Pula - Pola, za ponude veće od iznosa od 132.722,00 Eura.
10. Ugovor o osnivanju i prijenosu prava građenja sklapa se u roku od 8 dana od donošenja Odluke nadležnog tijela Grada Pula - Pola o prijemu ponude i sklapanju ugovora.

VI

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (Narodne novine br. 25/13, 85/15, 69/22), Grad Pula - Pola kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu. U cilju zakonom utvrđene svrhe i u interesu javnosti, Grad Pula - Pola objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada. Slijedom navedenog, smatrat će se da je natjecatelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, uz tražene priloge, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pula - Pola, a u svrhu u koju su prikupljeni.

VII

Nadležno tijelo Grada Pula - Pola pridržava pravo poništiti objavljeni natječaj u cijelosti ili djelomično, bez posebnog obrazloženja, do donošenja Odluke o prijemu ponude i sklapanju ugovora o pravu građenja.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

VIII

Sve obavijesti glede nekretnine izložene na natječaju mogu se dobiti tijekom uredovnog radnog vremena u Upravnom odjelu za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove Grada Pula-Pola, Pula, Forum 2, II kat, soba 52.

Zainteresirani ponuditelji mogu dobiti sve potrebne informacije na tel. 371-864.

KLASA:024-02/23-01/142

URBROJ:2163-7-05-01-0247-24-8

Pula, 01.10.2024

GRAD PULA-POLA