

Gradonačelnica Grada Siska, na temelju članka 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 i 94/17), članka 23. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Siska („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, br. 2/01, 18/03, 12/04, 1/08, 12/09, 9/10-pročišćeni tekst, 4/12, 4/13, 16/15, 6/16, 13/18, 18/18 – pročišćeni tekst, 27/19, 29/21 i „Službeni glasnik Grada Siska“, broj 23/22), raspisuje

JAVNI NATJEČAJ
za osnivanje prava građenja na nekretninama u k.o. Novi Sisak

I. PREDMET NATJEČAJA je:

Osnivanje prava građenja na građevinskim zemljištima u k.o. Novi Sisak za izgradnju solarne elektrane.

Područje 1.						
Red. br.	Naziv ponuđenog zemljišta	Površina zemljišta (m²)	Rok osnivanja prava građenja (godina)	Početna naknada mjesečno (EUR) + PDV	Iznos jamčevine (EUR)	Namjena zemljišta
1.	k.č.br. 2703/1, pašnjak Poljane, upisana u z.k.ul. 4851, k.o. Novi Sisak	34067	30	402,35	965,64	gospodarska namjena – poslovna
2.	k.č.br. 2703/2, pašnjak Poljane, upisana u z.k.ul. 4852, k.o. Novi Sisak	44661	30	341,93	820,62	gospodarska namjena – poslovna
3.	k.č.br. 2395/1, šuma Liščak, upisana u z.k.ul. 2728, k.o. Novi Sisak	4490	30	54,25	130,20	gospodarska namjena – poslovna
4.	k.č.br. 2395/6, šuma Braće Bobetko, upisana u z.k.ul. 2729, k.o. Novi Sisak	3299	30	39,87	95,68	gospodarska namjena – poslovna

5.	k.č.br. 2394/3, šuma Liščak, upisana u z.k.ul. 2720, k.o. Novi Sisak	4818	30	58,23	139,76	gospodarska namjena – poslovna
6.	k.č.br. 2392/2, šuma Braće Bobetko, upisana u z.k.ul. 2721, k.o. Novi Sisak	4693	30	56,74	136,17	gospodarska namjena – poslovna
7.	k.č.br. 2391/2, šuma Braće Bobetko, upisana u z.k.ul. 2719, k.o. Novi Sisak	5076	30	61,22	146,93	gospodarska namjena – poslovna
8.	k.č.br. 2388/1, šuma Liščak, upisana u z.k.ul. 2718, k.o. Novi Sisak	6688	30	80,63	193,51	gospodarska namjena – poslovna
9.	k.č.br. 2385/3, šuma Braće Bobetko, upisana u z.k.ul. 2714, k.o. Novi Sisak	1271	30	9,71	23,29	gospodarska namjena – poslovna
10.	k.č.br. 2387/2, šuma Braće Bobetko, upisana u z.k.ul. 2716, k.o. Novi Sisak	1133	30	13,69	32,85	gospodarska namjena – poslovna
11.	k.č.br. 2386/3, oranica Braće Bobetko, upisana u z.k.ul. 2713, k.o. Novi Sisak	5216	30	39,87	95,68	gospodarska namjena – poslovna
12.	k.č.br. 2386/2, oranica Braće Bobetko, upisana u z.k.ul. 2715, k.o. Novi Sisak	1974	30	15,08	36,19	gospodarska namjena – poslovna
13.	k.č.br. 2387/3, šuma Braće Bobetko, upisana u z.k.ul. 2717, k.o. Novi Sisak	788	30	9,51	22,81	gospodarska namjena – poslovna
Ukupno:		118174		1.183,08	2.839,33	

Područje 2.						
Red. br.	Naziv ponudnog zemljišta	Površina zemljišta (m²)	Rok osnivanja prava građenja (godina)	Početna naknada mjesečno (EUR) + PDV	Iznos jamčevine (EUR)	Namjena zemljišta
1.	k.č.br. 2329/1, pašnjak Čret, upisana u z.k.ul. 3013, k.o. Novi Sisak	7285	30	52,26	125,42	gospodarska namjena – poslovna
2.	k.č.br. 2332, pašnjak Čret, upisana u z.k.ul. 3011, k.o. Novi Sisak	12120	30	88,10	211,43	gospodarska namjena – poslovna
3.	k.č.br. 2331, pašnjak Čret, upisana u z.k.ul. 3012, k.o. Novi Sisak	7328	30	54,25	130,20	gospodarska namjena – poslovna
4.	k.č.br. 2335, pašnjak Čret, upisana u z.k.ul. 3010, k.o. Novi Sisak	12761	30	94,57	226,96	gospodarska namjena – poslovna
5.	k.č.br. 2333, pašnjak Čret, upisana u z.k.ul. 5826, k.o. Novi Sisak	17446	30	132,89	318,93	gospodarska namjena – poslovna
6.	k.č.br. 2376, pašnjak Čret, upisana u z.k.ul. 2937, k.o. Novi Sisak	3818	30	27,13	65,10	gospodarska namjena – poslovna
7.	k.č.br. 2377, pašnjak Braće Bobetko, upisana u z.k.ul. 2936, k.o. Novi Sisak	7798	30	94,07	225,76	gospodarska namjena – poslovna
Ukupno:		68556		543,27	1.303,80	

Na k.č.br. 2703/1 je upisom pod Z-1497/08 od 06. ožujka 2008. godine na temelju odredbe članka 21. Zakona o izvlaštenju zabilježen postupak nepotpunog izvlaštenja u A; upisom pod Z-4981/07 od 30. kolovoza 2007. godine predbilježeno je pravo služnosti radi izgradnje i kasnijeg održavanja kabelskog voda "Sisak II - Caprag 2" na nekretnine u A (dio dosadašnje čest.br. 2683), "dok predlagatelj dostavi ispravu s točnom oznakom nekretnine onako kako je ista označena u zemljišnoj knjizi", za korist: HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.D., ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37; upisom pod Z-4981/07 od 30. kolovoza 2007. godine uknjiženo je pravo služnosti na nekretnine u A radi izmještanja dalekovoda 2 x110 kV TS Pračno - TE Sisak radi rekonstrukcije - dogradnje rezervoarskog prostora na terminalu Sisak, za korist: HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.D., ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37.

Na k.č.br. 2703/2 je upisom pod Z-1497/08 od 06. ožujka 2008. godine na temelju odredbe članka 21. Zakona o izvlaštenju zabilježen postupak nepotpunog izvlaštenja u A.

Na k.č.br. 2376 je upisom pod Z-204/94 od 19. siječnja 1994. godine uknjiženo pravo služnosti prolaza u svrhu održavanja podzemnih instalacija, te prolaza radi prelaza otvorenog kolektora, za korist: ŽELJEZARA SISAK; temeljem upisa pod Z-3110/10 od 7. lipnja 2010. godine uknjiženo je pravo služnosti nepotpunim izvlaštenjem radi izgradnje transportnog kolektora III b (Školska-uređaj) s pripadajućim objektima, za korist: SISAČKI VODOVOD D.O.O., OIB: 84218628128, SISAK, OBALA RUĐERA BOŠKOVIĆA 10.

Na k.č.br. 2333, 2335, 2332 i 2329/1 je temeljem upisa Z-204/94 od 19. siječnja 1994. godine uknjiženo pravo služnosti prolaza u svrhu održavanja podzemnih instalacija, te prolaza preko nabrojanih katastarskih čestica kroz koje prolazi otvoreni kolektor, za korist: ŽELJEZARA SISAK.

Prema kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina Generalnog urbanističkog plana Grada Siska (Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, broj 11/02, 05/06, 03/11 i 04/11), predmetne katastarske čestice nalaze se u zoni gospodarske namjene – poslovne (K).

Katastarske čestice koje su predmet ovog javnog natječaja u naravi su neizgrađena građevinska zemljišta. Nekretnine koje su predmet ovog javnog natječaja za osnivanje prava građenja daju se u viđenom stanju te se isključuju svi eventualni prigovori nositelja prava građenja s obzirom na nekretninu.

Na mjesečnu naknadu za osnivanje prava građenja obračunava se PDV.

Zainteresirani ponuditelji mogu dobiti informacije u svezi natječaja na broj telefona: 044/510-155.

II. PODNOŠENJE PONUDA

Ponude se dostavljaju u pisanom obliku u zatvorenoj omotnici na adresu: GRAD SISAK, Rimska 26, 44000 Sisak s naznakom „**NATJEČAJ ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJANE OTVARAJ**“, poštom preporučeno ili osobno predajom u pisarnici Grada Siska, na adresi Marijana Cvetkovića 8, Sisak.

Rok za podnošenje pisanih ponuda počinje teći od 27. ožujka 2023. godine u 08,00 sati, a ponude trebaju biti zaprimljene do 11. travnja 2023. godine do 14,00 sati, bez obzira na način dostave.

Ponude se podnose isključivo za naznačena područja (Područje 1. i Područje 2.).

Ponuda i prilozi uz ponudu se dostavljaju na ispunjenom i ovjerenom ponudbenom listu (Prilog 1).

Javno otvaranje ponuda održat će se 11. travnja 2023. godine u 14,00 sati, u prostorijama gradske uprave na adresi Ljudevita Gaja 2A, Sisak, na kojem mogu biti nazočni ponuditelji ili njihovi ovlašteni predstavnici.

III. JAMČEVINA ZA OZBILJNOST PONUDE

Jamčevina se uplaćuje na IBAN Grada Siska HR7924070001839100007, koji se vodi kod OTP banke d.d., model HR68, s pozivom na broj 7781-OIB, svrha uplate „Jamčevina za sudjelovanje u javnom natječaju za osnivanje prava građenja na nekretninama u k.o. Novi Sisak“.

Najpovoljnijem ponuditelju, koji pravovremeno sklopi ugovor o osnivanju prava građenja, uplaćena jamčevina se vraća.

Ponuditeljima koji ne uspiju svojom ponudom vratiti će se uplaćena jamčevina u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka odluke o najpovoljnijoj ponudi.

IV. SADRŽAJ PONUDE

1. Ispunjen i ovjeren ponudbeni list (Prilog 1).
2. Dokaz o uplati jamčevine.
3. Domaće pravne i fizičke osobe dužne su priložiti izvornik ili ovjerenu presliku potvrde nadležne Porezne uprave o podmirenju poreznog duga, koja ne smije biti starija od 30 dana.
4. Domaće fizičke osobe su dužne priložiti presliku važeće osobne iskaznice, a strane fizičke osobe presliku putovnice.
5. Domaće pravne osobe moraju priložiti izvadak iz sudskog registra, ovjerenu presliku rješenja o obrtu (za fizičke osobe), a strane pravne osobe izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik.
6. Izjava da ponuditelj nije u procesu likvidacije, stečaja niti bilo kojeg drugog procesa koji upućuje na insolventnost ili prekid poslovnih aktivnosti, ovjerenu kod javnog bilježnika.
7. Izjava ponuditelja da u cijelosti prihvaća uvjete javnog natječaja.
8. Kratak sažetak projekta s opisom namjeravanog zahvata u prostoru.

V. UVJETI PRAVA GRAĐENJA:

1. Nositelj prava građenja može pravo građenja prenijeti na drugu pravnu i/ili fizičku osobu uz suglasnost vlasnika zemljišta. U slučaju prijenosa prava građenja na drugu pravnu i/ili fizičku osobu bez suglasnosti vlasnika zemljišta, ugovor o pravu građenja smatrat će se raskinutim.
2. Obveza plaćanja naknade za osnovano pravo građenja počinje teći 2 (dvije) godine nakon potpisa ugovora o osnivanju prava građenja.
3. Nositelj prava građenja mora u roku od 1 (jedne) godine od dana potpisivanja ugovora o osnivanju prava građenja ishoditi pravomoćnu građevinsku dozvolu te u roku od 2 (dvije) godine od dana potpisivanja ugovora o osnivanju prava građenja izgraditi objekt radi kojeg se osniva pravo građenja, odnosno za isti ishoditi uporabnu dozvolu. Ukoliko se nositelj prava građenja ne bude pridržavao jednog od dva roka (uvjeta) koji će biti bitni i sastavni dio ugovora o osnivanju prava građenja, ugovor o osnivanju prava građenja će se raskinuti nakon 1 (jedne) godine, odnosno nakon 2 (dvije) godine ukoliko nositelj prava građenja ne dovrši objekt radi kojeg se osniva pravo građenja, odnosno ne ishodi uporabnu dozvolu. U slučaju raskida ugovora o osnivanju prava građenja zbog neispunjenja uvjeta, nositelj prava građenja nema pravo na isplatu

naknade za dotadašnja ulaganja na zemljištu. Nositelj prava građenja dužan je vlasniku zemljišta svakih 6 (šest) mjeseci podnijeti izvještaj o poduzetim radnjama, a u slučaju zastoja, zbog opravdanih razloga koji nisu izazvani krivnjom nositelja prava građenja, u postupcima ishoda građevinske dozvole, gradnje ili ishoda uporabne dozvole, o istome izvijestiti vlasnika zemljišta najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana. Vlasnik zemljišta će odlučiti o opravdanosti razloga te ukoliko utvrdi da su razlozi opravdani, ugovoreni rokovi neće teći za vrijeme trajanja opravdanog razloga.

4. Tijekom trajanja ugovora o osnivanju prava građenja, nositelj prava građenja dužan je primjenjivati sve mjere zaštite okoliša te u slučaju uklanjanja objekta radi kojeg je osnovano pravo građenja s lokacije ukloniti i ekološki zbrinuti sve uređaje i opremu i nekretnine dovesti u prvobitno stanje, a u slučaju nekontroliranog izlivanja opasnih tvari odmah poduzeti sve mjere za sprječavanje daljnjeg razlivanja, u potpunosti očistiti onečišćenu površinu i odstraniti onečišćeno tlo, a njegovo zbrinjavanje povjeriti ovlaštenoj osobi.
5. Troškove solemnizacije ugovora o osnivanju prava građenja i zemljišno knjižne provedbe ugovora snosi nositelj prava građenja. Osnivanjem prava građenja nositelj prava građenja stječe sva prava i obveze investitora te je ovlašten poduzimati sve potrebne radnje u svrhu izgradnje objekta radi kojeg se osniva pravo građenja, a od dana potpisivanja ugovora o osnivanju prava građenja dužan je snositi sve obveze u svezi zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja.
6. Nositelj prava građenja ima pravo prvokupa zemljišta opterećenog pravom građenja, koje bi se prilikom prodaje prodavalo putem javnog natječaja po tada utvrđenoj tržišnoj vrijednosti.

Nositelj prava građenja dužan je volju za kupnjom zemljišta na kojem ima osnovano pravo građenja iskazati pismom namjere prema vlasniku zemljišta, a ako to ne učini u roku od 5 (pet) godina od dana potpisivanja ugovora, vlasnik zemljišta ima pravo donijeti odluku i raspisati natječaj o prodaji zemljišta koje je opterećeno pravom građenja.

Iznos koji bi nositelj prava građenja platio vlasniku nekretnine na ime naknade za pravo građenja do eventualnog postupka prodaje nekretnine, ne računa se u kupoprodajnu vrijednost nekretnine.

Prestankom prava građenja objekt radi kojeg se osniva pravo građenja izgrađen na zemljištu postaje pripadnost zemljišta na kojem je izgrađen, tj. vlasništvo vlasnika zemljišta. U slučaju prestanka prava građenja vlasnik zemljišta nije dužan dati naknadu nositelju prava građenja za vrijednost izgrađenog objekta radi kojeg se osniva pravo građenja na tom zemljištu.

7. Vlasnik zemljišta zadržava pravo svakih 5 (pet) godina od početka plaćanja naknade za pravo građenja zatražiti procjenu vrijednosti naknade za osnovano pravo građenja prema trenutno važećoj vrijednosti nekretnina i prava građenja, koju je nositelj prava građenja, u slučaju promjene utvrđene naknade za pravo građenja, obvezan prihvatiti, a što će se regulirati aneksom ugovora o osnivanju prava građenja.

VI. IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

1. Nepotpune, neuredne ponude i ponude zaprimljene izvan roka neće se razmatrati.
2. Kao najpovoljnija ponuda izabrat će se ponuda koja ispunjava sve uvjete natječaja i u kojoj je ponuđena najviša naknada za pravo građenja.
3. Postupak javnog natječaja provodi Komisija za prodaju i kupnju poljoprivrednog i građevinskog zemljišta imenovana Odlukom o osnivanju Komisije za prodaju i kupnju poljoprivrednog i građevinskog zemljišta, KLASA: 080-05/21-01/6, URBROJ: 2176/05-02-21-2 od 28. lipnja 2021. godine.

4. Odluka o izboru najpovoljnije ponude za svako od područja koja su naznačena u točki I. Natječaja (Područje 1. i Područje 2.) biti će dostavljena ponuditeljima.
5. Ugovor o osnivanju prava građenja s ponuditeljem čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija sklopit će se u roku od 30 (trideset) dana od dana kada su ponuditelji primili odluku o prihvaćanju najpovoljnije ponude. Ukoliko izabrani ponuditelj ne sklopi ugovor u ugovorenom roku, smatra se da je odustao od ponude, te nema pravo na povrat jamčevine.
6. Najpovoljniji ponuditelj je obvezan prilikom potpisa i solemnizacije ugovora o osnivanju prava građenja nakon potpisa ugovora u svrhu osiguranja za ispunjenje svih ugovorenih obveza dostaviti jedan od sljedećih oblika jamstava:
 - bankarsku garanciju domaće ili inozemne banke, koja je prema Standard & Poor's Bank Rating Guide u godini koja prethodi godini davanja garancije razvrstana najmanje s BBB, „na prvi poziv“ u Republici Hrvatskoj; bankarska garancija mora biti bezuvjetna i na rok koji ne može biti kraći od planiranog datuma izdavanja uporabne dozvole za objekt radi izgradnje kojeg se osniva pravo građenja ili može biti na određeni rok s mogućnošću produljenja, a dostavlja se u iznosu od 6 (šest) mjesečnih naknada za pravo građenja koje je nositelj prava građenja ponudio u svojoj ponudi (bez PDV-a);
 - bjanko zadužnicu koja se dostavlja na prvi veći propisani iznos za bjanko zadužnicu od iznosa traženog jamstva ili
 - položiti depozit u iznosu traženog jamstva.
7. Javni natječaj ne smatra se formalnim pregovorima u zaključenju ugovora o osnivanju prava građenja niti Grad Sisak u slučaju odustajanja od javnog natječaja ili nedonošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi snosi bilo kakvu odgovornost prema bilo kojem od ponuditelja. Grad Sisak zadržava pravo poništenja javnog natječaja, a nije obvezan prihvatiti niti jednu pristiglu ponudu u kojem slučaju ne odgovara ponuditelju za eventualnu štetu.

