

Na temelju članka 35. stavka 2. i članka 391. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12), članka 48. stavka 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12) te članka 23. Statuta Grada Ogulina (GKŽ br. 25/09), Gradsko vijeće Grada Ogulina na sjednici održanoj dana _____ godine donijelo je

O D L U K U

o raspisivanju javnog natječaja za osnivanje prava građenja na nekretninama u poduzetničkoj zoni u Ogulinu

1. *Predmet ovog javnog natječaja je osnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu Grada Ogulina na području poduzetničke zone u Ogulinu.*

Predmet natječaja je osnivanje prava građenja na slijedećim nekretninama privremenih oznaka:

Z 10A površine 4700 m², Z 13 površine 4200 m², Z 14 površine 3580 m², Z 15 površine 8400 m², Z 18 površine 9130 m², Z 20 površine 7400 m², Z 21 površine 8160 m², Z 22 površine 9100 m², Z 23 površine 7900 m², Z 24 površine 8600 m², Z 26 površine 3100 m², Z 27 površine 3100 m², Z 28 površine 4000 m², Z 33 površine 51113 m², Z 34 površine 48887 m², Z 37 površine 65500 m², sve u K.O. Otok Oštarijski.

Smještaj i prikaz nekretnina, budućih građevinskih čestica koje su pojedinačni predmet osnivanja prava građenja prikazan je na Grafičkom prikazu izrađenom od strane GEO-ing d.o.o., Alojzija Stepinca 2, Ogulin, koji je na uvidu svim zainteresiranim ulagačima i ponuditeljima u upravi Poduzetničke zone Ogulin d.o.o., Otok Oštarski 4e, Ogulin i na internet stranicama www.pozog.hr.

Grafički prikaz sa navedenim oznakama nekretnina koje su predmet osnivanja prava građenja čini dio natječajne dokumentacije.

Ponuditelji mogu podnijeti ponudu za osnivanje prava građenja i za dio nekretnine ili nekretnina određenih Grafičkim prikazom koji u ponudi mora biti točno prostorno i površinski određen.

2. *Predmetne nekretnine u poduzetničkoj zoni u Ogulinu nalaze se u neuređenom prirodnom stanju sa izgrađenom pristupnom cestom do međe nekretnine uz mogućnost priključenja nekretnine na infrastrukturu električne energije, vode i telekomunikacija.*
3. *Ponuditelji mogu biti domaće i strane fizičke i pravne osobe ako ispunjavaju pozitivnim propisima predviđene uvjete za stjecanje prava građenja.*
4. *Pravo građenja temeljem ovog natječaja i ugovora osnivanju prava građenja osniva se na rok do 15 godina od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja, sukladno ponudi ponuditelja.*

Početna ponuđena godišnja naknada za osnivanje prava građenja ne može biti manja od 0,10 Eura u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan uplate za 1 m² buduće građevinske čestice.

Početna godišnja naknada za osnivanje prava građenja isplaćuje se u roku od 60 dana od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja.

Temeljem naknadne Odluke Grada Ogulina kao osnivača prava građenja, moguć je početak plaćanja početne godišnje naknade za osnivanje prava građenja do 2 godine od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja.

5. Ponuda mora sadržavati:

- 5.1. Naziv, adresu, telefon i osnovne podatke o ponuditelju,*
- 5.2. Izvod iz sudskog registra ili obrtnicu,*
- 5.3. Idejno rješenje namjeravanog zahvata,*
- 5.4. Investicijski projekt sa obveznim sadržajem određenim čl. 9. Odluke o uvjetima i cijeni prodaje nekretnina u poduzetničkoj zoni u Ogulinu (GKŽ br. 08/10, 08/11) koja čini sastavni dio natječajne dokumentacije,*
- 5.5. Privremenu oznaku nekretnine ili oznaku površine i oblika dijela nekretnine za koju se natječe,*
- 5.6. Ponuđenu naknadu za osnivanje prava građenja izraženu po jednom kvadratnom metru i u ukupnom iznosu za cijeli prostor buduće građevinske čestice,*
- 5.7. Dokaz o uplati jamčevine.*

Grad Ogulin pridržava pravo tražiti dodatna pojašnjenja i dopune valjane ponude prije donošenja konačne odluke o odabiru ponuditelja.

Ovaj javni natječaj se objavljuje na neodređeno vrijeme do osnivanja prava građenja na svim budućim građevinskim česticama ili do prodaje istih temeljem Odluke Gradskog vijeća Grada Ogulina.

Ponude se dostavljaju na adresu: Grad Ogulin, Bernardina Frankopana 11, 47300 Ogulin sa naznakom «Ponuda za osnivanje prava građenja na nekretnini u poduzetničkoj zoni u Ogulinu».

Otvaranje prispjelih ponuda vršiti će povjerenstvo koje je imenovao Gradonačelnik Grada Ogulina, svakog prvog radnog dana u mjesecu u 11 sati u zgradi Gradske uprave Grada Ogulina, B. Frankopana 11, Ogulin, Stara gradska vijećnica.

Ukoliko na natječaj prispiju dvije ili više ponuda jednake vrijednosti odabir najpovoljnije ponude izvršiti će se pred imenovanim povjerenstvom usmenim javnim nadmetanjem.

Nepotpune ponude odbacuju se kao nevaljane i neće se razmatrati.

Natječaj je valjan ako pristigne samo jedna valjana ponuda.

Podnošenje ponude ima značaj prihvatanja svih uvjeta natječaja i ukupne natječajne dokumentacije.

- 6. Ovaj javni natječaj objaviti će se u javnoj tiskovini Večernji list, oglasnoj ploči Grada Ogulina, oglasnoj ploči Poduzetničke zone Ogulin d.o.o., internet stranicama Grada Ogulina (www.ogulin.hr) i Poduzetničke zone Ogulin d.o.o. (www.pozog.hr)*
- 7. Svaki ponuditelj dužan je uplatiti jamčevinu u iznosu od 5 % početne godišnje naknade za osnivanje prava građenja na nekretnini, odnosno dijela nekretnina, a minimalno 1000,00 Eura u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan uplate iznosa jamčevine, na žiro račun Grada Ogulina broj: HR 09 2340009-1829700009, poziv na broj 68 7706 – OIB otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d., svrha uplate „jamčevina za javni natječaj za osnivanje prava građenja na nekretninama u poduzetničkoj zoni Ogulin“.*
Uplaćena jamčevina se izabranom ponuditelju u slučaju zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja uračunava u ukupni iznos nakande za osnivanje prava građenja, dok se ostalim

neizabranim ponuditeljima jamčevina vraća nakon donošenja konačne odluke o osnivanju prava građenja na pojedinoj nekretnini.

Ako izabrani ponuditelj odustane od podnijete ponude za osnivanje prava građenja ili ne sklopi ugovor u roku određenim ovim natječajem gubi pravo na povrat jamčevine.

8. *Stjecatelj prava građenja u poduzetničkoj zoni Ogulin ostvaruje pravo na oslobađanje plaćanja komunalnog doprinosa u cijelosti te umanjeње plaćanja komunalne naknade u prvoj godini rada u iznosu od 75 % propisane naknade, u drugoj godini rada u iznosu od 50 % propisane naknade i u trećoj godini rada u iznosu od 25 % propisane naknade.*

9. *Grad Ogulin kao osnivač prava građenja na nekretninama iz točke 1. ovog natječaja pridržava pravo raskida ugovora o osnivanju prava građenja ako protekom roka od 1 godine od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja stjecatelj prava građenja ne započne na nekretnini opterećenom pravom građenja radove na izgradnji objekta predviđenim ponudom podnesenom u postupku ovog javnog natječaja.*

Grad Ogulin kao osnivač prava građenja na nekretninama iz točke 1. ovog natječaja pridržava pravo raskida ugovora o osnivanju prava građenja ako protekom roka od 2 godine od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja stjecatelj prava građenja ne započne na nekretnini opterećenom pravom građenja obavljati gospodarsku djelatnost predviđenom ponudom podnesenom u postupku ovog javnog natječaja.

10. *Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja i druge odluke u postupku ovog javnog natječaja donijeti će Gradsko vijeće Grada Ogulina.*

Gradsko vijeće Grada Ogulina ima pravo bez obrazloženja ne prihvatiti niti jednu ponudu ili prihvatiti samo ponude za osnivanje prava građenja na pojedinim nekretninama, poništiti cijeli natječaj, odnosno poništiti natječaj za osnivanje prava građenja na pojedinim nekretninama te zbog tih razloga ne odgovara za eventualnu štetu ponuditeljima, uz povrat jamčevine ponuditeljima.

11. *Najpovoljniji ponuditelj preuzima obvezu provesti parcelaciju zemljišta i u roku od 6 mjeseci od dana prihvata ponude zaključiti ugovor o osnivanju prava građenja na novoformiranoj građevinskoj čestici.*

Ako najpovoljniji ponuditelj ne zaključi ugovor o osnivanju prava građenja sa Gradom Ogulinom kao osnivačem prava građenja u roku od 6 mjeseci od dana prihvata ponude, Grad Ogulin pridržava pravo poništiti prethodnu odluku o odabiru takvog ponuditelja.

U slučaju poništenja odluke o prihvatu ponude Grad Ogulin ne odgovara za eventualnu štetu ponuditelja i druge troškove ponuditelja, a ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine.

12. *Ponuditelji mogu preuzeti natječajnu dokumentaciju i dobiti dodatne informacije i podloge na adresi Poduzetnička zona Ogulin d.o.o., Otok Oštarski 4 e, Ogulin, telefon: 047 584 168, 047 584 173, Mobitel: 099 3366 320, internet adresa: www.pozog.hr.*

13. *Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.*

Klasa:

Urbroj:

Ogulin,

**GRADSKO VIJEĆE GRADA OGULINA
PREDSJEDNIK**

Milan Sabljak, dipl. ing.

O b r a z l o ž e n j e
uz Odluku o raspisivanju javnog natječaja za osnivanje prava građenja na
nekretninama u poduzetničkoj zoni u Ogulinu

Predloženom odlukom o raspisivanju javnog natječaja nude se za osnivanje prava građenja nekretnine u vlasništvu Grada Ogulina na području poduzetničke zone u Ogulinu.

Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti. Zgrada koja bude izgrađena, na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja pripadnost je toga prava, kao da je ono zemljište.

Pravo građenja osniva se dvostrukim upisom tog prava u zemljišnu knjigu, i to njegovim upisom kao tereta na zemljištu koje opterećuje te njegovim upisom kao posebnoga zemljišnoknjižnog tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku. Nositelj prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaćati naknadu za zemljište, a pravo građenja moguće je opteretiti služnostima, stvarnim teretima i založnim pravom.

Pravo građenja prestaje istekom roka i ispunjenjem raskidnog uvjeta, propašću stvari, ovlaštenikovim odreknućem, prestankom korisnika, rasterećenjem te ukinućem.

Osnivanjem prava građenja na nekretninama u vlasništvu Grada Ogulina moguće je zadržati pravo vlasništva nekretnina - zemljišta, a nositelju prava građenja se omogućuje izgradnja zgrade ili drugih sadržaja. Ovim rješenjem smanjuje se rizik vlasnika zemljišta glede mogućih odustajanja ili manipulacija (nema promjene vlasništva), a istovremeno se omogućuje investitorima pokretanje poslovnih projekata bez ulaganja u zemljište u početnoj fazi razvoja projekta dok nisu osigurane dozvole, kreditni aranžmani i redovno poslovanje.

Dosadašnji model javnog natječaja za prodaju nekretnina u poduzetničkoj zoni u Ogulinu ostaje na snazi, dok se osnivanjem prava građenja osigurava dodatna mogućnost privlačenja potencijalnih investitora.

Svakom ulagaču dakle ostaje pravo, da po pokretanju poslovne aktivnosti i zapošljavanju djelatnika, naknadno otkupi zemljišta sukladno uvjetima javnog natječaja za prodaju nekretnina.

Predlaže se osnivanje prava građenja na rok od 15 godina, uz plaćanje godišnje naknade od 0,1 EUR Za 1m² buduće građevinske čestice. Temeljem odluke Gradskog vijeća Grada Ogulina o prihvatu ponuditelja sklapa se ugovor o pravu građenja kojim se reguliraju međusobni odnosi prema uvjetima raspisanim ovim natječajem..

U Ogulinu, 16. listopada 2013. godine

Poduzetnička zona Ogulin d.o.o.
Direktor

Janko Lipošćak, dipl. ing.

