

Na temelju članka 35. stavka 2. i članka 391. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10, 143/12, 152/14. i 81/15.), članka 34. stavka 1. točke 11. Statuta Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 6/01., 3/03., 1A/05., 8/05., 02/09., 9/09., 13/09., 9/13. i 11/13 – pročišćeni tekst), Programa poticaja i olakšica Eko –industrijska zona Nemetin (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 11/16.) i Odluke o utvrđivanju uvjeta i cijene te raspisivanju Javnog natječaja za osnivanje prava građenja na nekretninama u Eko –industrijskoj zoni Nemetin (KLASA: 944-18/16-01/1; URBROJ: 2158/01-02-17-10 od 20. veljače 2017.) Gradonačelnik Grada Osijeka raspisuje:

## **JAVNI NATJEČAJ**

### **za osnivanje prava građenja na nekretninama u Eko –industrijskoj zoni Nemetin**

#### Članak 1.

Predmet javnog natječaja je osnivanje prava građenja na nekretninama na području Eko – industrijske zone Nemetin prikazanog u grafičkom prikazu izrađenom od strane Zavoda za urbanizam i izgradnju d.d., s ciljem izgradnje poslovnih objekata za slijedeće namjene: proizvodne (industrijske), nove tehnologije, greenfield investicije u obnovljive izvore energije, prerađivačke industrije s većim industrijskim pogonima koji trebaju veće površine ili blizinu pročistača vode, u skladu s Generalnim urbanističkim planom grada Osijeka ("Službeni glasnik" Grada Osijeka broj: 5/06., 12/06. - ispr., 1/07. - ispr., 12/10., 12/11., 12/12., 2/13.-ispr., 4/13.-ispr., 7/14., 11/15. i 5/16. - ispr.).

Redni broj	Oznaka parcele	Katastarska općina	Broj čestice	Veličina parcele (u m <sup>2</sup> )	PRAVO GRAĐENJA Početna godišnja naknada od 1,00 kn/m <sup>2</sup> do isteka roka od 36 mjeseci od sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja	PRAVO GRAĐENJA Početna godišnja naknada od 20,00 kn/m <sup>2</sup> nakon isteka roka od 36 mjeseci od sklapanja Ugovora o osnivanju
1	Parcela redni broj 5	k.o. Osijek	10440/11	3.186,00	3.186,00 kn	63.720,00 kn
2	Parcela redni broj 6	k.o. Osijek	10440/11	3.878,00	3.878,00 kn	77.560,00 kn
3	Parcela redni broj 7	k.o. Osijek	10440/11	4.570,00	4.570,00 kn	91.400,00 kn
4	Parcela redni broj 8	k.o. Osijek	10440/11	4.630,00	4.630,00 kn	92.600,00 kn
5	Parcela redni broj 9	k.o. Osijek	10440/11	4.056,00	4.056,00 kn	81.120,00 kn
6	Parcela redni broj 10	k.o. Osijek	10440/11	3.728,00	3.728,00 kn	74.560,00 kn
7	Parcela redni broj 11	k.o. Osijek	10440/12	1.205,00	1.205,00 kn	24.100,00 kn
8	Parcela redni broj 12	k.o. Osijek	10440/1	28.103,00	28.103,00 kn	562.060,00 kn
9	Parcela redni broj 13	k.o. Osijek	10440/1	22.689,00	22.689,00 kn	453.780,00 kn
10	Parcela redni broj 14	k.o. Osijek	10440/1	22.054,00	22.054,00 kn	441.080,00 kn
11	Parcela redni broj 15	k.o. Osijek	10440/1	15.398,00	15.398,00 kn	307.960,00 kn
12	Parcela redni broj 20	k.o. Osijek	10444/1	18.986,00	18.986,00 kn	379.720,00 kn
13	Parcela redni broj 21	k.o. Osijek	10444/1	21.190,00	21.190,00 kn	423.800,00 kn
14	Parcela redni broj 22	k.o. Osijek	10444/1	10.585,00	10.585,00 kn	211.700,00 kn
15	Parcela redni broj 23	k.o. Osijek	10444/1	10.533,00	10.533,00 kn	210.660,00 kn
16	Parcela redni broj 24	k.o. Osijek	10444/1	10.592,00	10.592,00 kn	211.840,00 kn
17	Parcela redni broj 25	k.o. Osijek	10444/1	10.619,00	10.619,00 kn	212.380,00 kn

Smještaj i prikaz prostora predmetnih Parcela prikazan je na grafičkom prikazu izrađenom od strane Zavoda za urbanizam i izgradnju d.d. koji čini sastavni dio ovog javnog natječaja te je na uvidu ponuditeljima i svim zainteresiranim ulagačima u Gradu Osijeku, Upravni odjel za programe i projekte Europske unije i gospodarstvo, Kuhačeva 9, soba 49.

## Članak 2.

Pisana ponuda za Javni natječaj za osnivanje prava građenja na nekretninama u Eko – industrijskoj zoni Nemetin mora sadržavati:

- za fizičke osobe - ime, prezime, adresu, OIB

- za pravne osobe - naziv tvrtke, adresu sjedišta, OIB, ime i prezime osobe ovlaštene za zastupanje
- podatke o građevinskom zemljištu za koje se ponuda podnosi
- izjavu o prihvaćanju svih uvjeta natječaja, ovjerenu kod javnog bilježnika
- izjavu da prihvaća prijedlog Ugovora o osnivanju prava građenja, ovjerenu kod javnog bilježnika
- dokaz da nema duga prema Gradu Osijeku
- broj računa i naziv banke natjecatelja, za eventualni povrat jamčevine
- iznos ponuđene jednogodišnje naknade za predmetnu nekretninu za pravo građenja, a koja ne može biti niža od početnog iznosa predviđenog Programom poticaja i olakšica Eko - industrijska zona Nemetin (ukoliko se radi o ponuditelju koji svoju ponudu na Javni natječaj za osnivanje prava građenja na nekretninama u Eko – industrijskoj zoni Nemetin dostavlja koristeći se Programom poticaja i olakšica Eko-industrijska zona Nemetin 1. MODUL, 1.1. Mjera – pravo građenja)
- poduzetnički program

Uz ponudu natjecatelj je dužan priložiti:

- dokaz o državljanstvu, u izvorniku ili ovjerenom presliku, ne stariju od 6 mjeseci (za fizičke osobe)
- dokaz o registraciji, u izvorniku ili u ovjerenom presliku, ne stariju od 6 mjeseci (za pravne osobe)
- dokaz o uplaćenju jamčevine
- punomoć osobe ovlaštene za zastupanje (ako natjecatelja zastupa punomoćnik), u izvorniku.

Javni natječaj se objavljuje na neodređeno vrijeme odnosno otvoren je sve od trenutka dok sve građevinske čestice navedene u članku 2. ove Odluke ne budu opterećene pravom građenja.

Rok valjanosti ponude ne smije biti kraći od 90 računajući od dana otvaranja ponude.

### Članak 3.

Svaki ponuditelj dužan je uplatiti jamčevinu u iznosu od 100% početnog iznosa jednogodišnje naknade za pravo građenja kod ponude za osnivanje prava građenja na određenoj Parceli koja je predmet Javnog natječaja, IBAN: HR5023600001831200002, otvoren kod Zagrebačke banke d.d., model 68, poziv na broj 7757- OIB, svrha uplate „jamčevina IZ Nemetin“.

U slučaju odustanka u bilo kojem trenutku do sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja najpovoljniji ponuditelj nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

### Članak 4.

Natjecati se mogu pod jednakim uvjetima domaće i strane pravne i fizičke osobe registrirane za obavljanje djelatnosti koja dovodi do ostvarenja cilja raspolaganja zemljištem – povećanje gospodarske aktivnosti i zaposlenosti koje se želi ostvariti prodajom zemljišta i izgradnjom objekata kako bi se povećao fizički obujam proizvodnje i zaposlenost - koje ispunjavaju uvjete i kriterije utvrđene natječajnom dokumentacijom.

### Članak 5.

Početni iznos jednogodišnje naknade građevinskih čestica koje su predmet Javnog natječaja prema Programu poticaja i olakšica Eko – industrijska zona Nemetin 1. MODUL, 1.1. Mjera – pravo građenja iznosi 1,00 kn/m<sup>2</sup> do isteka roka od 36 mjeseci od sklapanja ugovora o pravu građenja, odnosno 20,00 kn/m<sup>2</sup> nakon isteka roka od 36 mjeseci.

Grad Osijek opremio je parcele u zoni sa kompletnom infrastrukturom i to: prometne površine s pripadajućom oborinskom odvodnjom, javna rasvjeta, DTK, toplovodna mreža, plinovodna mreža, vodoopskrba, kanalizacija i električna energija, kako bi kupac ostvario priključke o svome trošku (osim električne energije gdje Parcele 5 – 11, 12 -15 i 20 -23 imaju prema Prethodnoj elektroenergetskoj suglasnosti broj 400800-102504-0011 zakupljenu određenu količinu električne energije koju Grad Osijek daje potencijalnim investitorima kao dodatnu pogodnost).

Pravo građenja na novoosnovanoj građevnoj čestici osniva se na neodređeno vrijeme.

## Članak 6.

Sukladno Programu poticaja i olakšica Eko – industrijska zona Nemetin pojedini investitori mogu koristiti sljedeće module koji sadržavaju određene mjere (poticaje i olakšice):

### **1. MODUL: olakšice i poticaji vezani za pravo građenja/kupoprodaju**

#### 1.1. Mjera – pravo građenja uz:

- a) godišnju naknadu od 1,00 kn/m<sup>2</sup> do isteka roka od 36 mjeseci od sklapanja ugovora o pravu građenja
- b) godišnju naknadu od 20,00 kn/m<sup>2</sup> nakon isteka roka od 36 mjeseci od sklapanja ugovora o pravu građenja

#### 1.2. Mjera – kupoprodaja nakon korištenja 1.1. Mjere uz umanjnje cijene građevinskog zemljišta prema vremenu izgradnje gospodarskih objekta:

##### 1. skupina:

- umanjene cijene građevinskog zemljišta za 100% ukoliko je gospodarski objekt sagrađen prije isteka roka od 24 mjeseci od sklapanja ugovora o pravu građenja

##### 2. skupina:

- umanjene cijene građevinskog zemljišta za 75% ukoliko je gospodarski objekt sagrađen prije isteka roka od 36 mjeseca od sklapanja ugovora o pravu građenja

##### 3. skupina:

- umanjene cijene građevinskog zemljišta za 50% ukoliko je gospodarski objekt sagrađen prije isteka roka od 48 mjeseci od sklapanja ugovora o pravu građenja

#### 1.3. Mjera – umanjnje cijene građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje nakon korištenja 1.1. Mjere kroz dobivanje olakšice za opravdane troškove novih radnih mjesta

Investitoru koji nakon početka obavljanja djelatnosti u Industrijskoj zoni Nemetin otvori nova radna mjesta priznaje se pravo na umanjnje cijene zemljišta pri kupovini

građevinskog zemljišta u visini opravdanih troškova otvaranja novih radnih mjesta (bruto II godišnjih plaća) povezanih s ulaganjem u:

1. visini od 20% prihvatljivih troškova novog radnog mjesta za otvaranje 1 – 4 radna mjesta
2. visini od 40% prihvatljivih troškova novog radnog mjesta za otvaranje 5 – 9 radnih mjesta
3. visini od 70% prihvatljivih troškova novog radnog mjesta za otvaranje 10 - 20 radnih mjesta
4. visini od 100% prihvatljivih troškova novog radnog mjesta za otvaranje  $\geq$  20 radnih mjesta

te mu se za taj iznos umanjuje kupoprodajna cijena građevinskog zemljišta.

Mjera se odnosi samo na zaposlenike sa prebivalištem na području Grada Osijeka.

1.4. Mjera - umanjnje cijene građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje prema aktivnostima kojima se bave investitori:

1. skupina:  
Razvojno – inovacijske aktivnosti  
- umanjnje cijene građevinskog zemljišta za 30%
2. skupina:  
Aktivnosti poslovne podrške  
- umanjnje cijene građevinskog zemljišta za 20%
3. skupina:  
Aktivnosti usluga visoke dodane vrijednosti  
- umanjnje cijene građevinskog zemljišta za 10%

AKTIVNOSTI ZA KOJE SE ODOBRAVAJU OLAKŠICE I POTICAJI		
RAZVOJNO - INOVACIJSKE AKTIVNOSTI	AKTIVNOSTI POSLOVNE PODRŠKE	AKTIVNOSTI USLUGA VISOKE DODANE VRIJEDNOSTI
Razvoj novih i znatno unapređenje postojećih:	• Centri za odnose s kupcima/korisnicima	• Aktivnosti kreativnih usluga
• proizvoda	• Centri izdvojenih poslovnih aktivnosti	• Aktivnosti ugostiteljsko - turističkih usluga
• proizvodnih serija	• Logistički i distribucijski centri	• Aktivnosti upravljačkih, savjetodavnih, edukativnih usluga
• proizvodnih procesa	• Centri za razvoj informacijsko - komunikacijskih sustava i softvera	• Aktivnosti usluga industrijskog inženjeringa
• proizvodnih tehnologija		

1.5. Mjera - umanjnje cijene zemljišta investitorima sa izvoznom orijentiranošću

Investitori koji su u godini koja prethodi godini sklapanja ugovora o kupoprodaji zemljišta ostvarili izvoz u minimalnom iznosu od 100.000,00 kuna ostvaruju pravo na stopu olakšice od 25% umanjenja cijene zemljišta.

Stope poticaja i olakšica iz Modula 1. ovog Programa izražene u postotku umanjenja cijene zemljišta u ukupnom iznosu ne mogu iznositi više od 100% cijene zemljišta.

## **2.MODUL: obročna otplata komunalnog doprinosa**

### 2.1. Mjera – komunalni doprinos

Komunalni doprinos za objekte koji se grade u Industrijskoj zoni Nemetin iznosi 15,00 kuna/m<sup>3</sup>.

Mogućnost plaćanja u mjesečnim obrocima:

#### A) Fizičke osobe

- od 15.000,00 kn do 40.000,00 kn - u 5 mjesečnih obroka, time da prvi obrok mora iznositi 30% ukupne obveze ili najmanje 15.000,00 kuna, a ostali iznos u jednakim mjesečnim obrocima

- preko 40.000,00 kn - u 9 mjesečnih obroka, time da prvi obrok mora iznositi 30% ukupne obveze ili najmanje 15.000,00 kuna, a ostali iznos u jednakim mjesečnim obrocima

#### B) Pravne osobe

- od 100.000,00 kn do 500.000,00 kuna - u 5 mjesečnih obroka, time da prvi obrok mora iznositi 30% ukupne obveze ili najmanje 100.000,00 kuna, a ostali iznos u jednakim mjesečnim obrocima

- preko 500.000,00 kuna - u 9 mjesečnih obroka, time da prvi obrok mora iznositi 30% ukupne obveze ili najmanje 100.000,00 kuna, a ostali iznos u jednakim mjesečnim obrocima

U slučaju obveze plaćanja komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu većem od 1.000.000,00 kuna Gradonačelnik može odobriti i duži rok plaćanja, s tim da isti ne može biti duži od planiranog roka dovršetka građevine.

### Članak 7.

Javni natječaj se objavljuje u dnevnom listu „Glas Slavonije“, na oglasnoj ploči Grada Osijeka i službenoj internet stranici Grada Osijeka: [www.osijek.hr](http://www.osijek.hr).

Javni natječaj se objavljuje na neodređeno vrijeme odnosno otvoren je sve od trenutka dok sve građevinske čestice navedene u članku 2. ove Odluke ne budu opterećene pravom građenja.

### Članak 8.

Ponude s traženom dokumentacijom podnose se na adresu GRAD OSIJEK; Kuhačeva 9; OSIJEK, u zatvorenoj omotnici s naznakom – «**JAVNI NATJEČAJ za osnivanje prava građenja na nekretninama u Eko – industrijskoj zoni Nemetin - NE OTVARATI**» od objave ovog poziva u dnevnom listu „Glas Slavonije“, na oglasnoj ploči Grada Osijeka, F. Kuhača 9, Osijek i službenoj internet stranici Grada Osijeka: [www.osijek.hr](http://www.osijek.hr).

Otvaranje prispjelih ponuda vršit će se jednom mjesečno i to svakog prvog radnog dana u mjesecu u 12,00 sati u Osijeku, u zgradi Gradske uprave Grada Osijeka, Kuhačeva 9 pred posebnim Povjerenstvom koje je imenovano od strane Gradonačelnika Grada Osijeka.

#### Članak 9.

Obrazac ponude i ostala natječajna dokumentacija preuzima se u Gradu Osijeku, Kuhačeva 9, Osijek, Upravni odjel za programe i projekte Europske unije i gospodarstvo, soba 49, svakog radnog dana u vremenu od 10 do 14 sati, a odgovorna osoba za davanje obavijesti je Anamarija Matić Kardoš, dipl. oec., telefon: 031/229-179, e-mail: [anamarija.matic-kardos@osijek.hr](mailto:anamarija.matic-kardos@osijek.hr).

#### Članak 10.

Rangiranje pristiglih ponuda za pojedine Parcele utvrditi će se prema slijedećim kriterijima: najpovoljnija je ponuda onog ponuditelja koji je ponudio najvišu godišnju naknadu za prvih 36 mjeseci od sklapanja ugovora o pravu građenja za pravo građenja po m<sup>2</sup> pojedine Parcele.

U slučaju da postoji dva ili više ponuditelja koji imaju istovjetne ponude te zadovoljavaju kriterije javnog natječaja, prednost se daje ponuditelju koji je prvi dostavio svoju ponudu u Pisarnicu Grada Osijeka.

#### Članak 11.

Grad Osijek, kao vlasnik ponuđenog građevinskog zemljišta će nakon provedenog Javnog natječaja za osnivanje prava građenja na nekretninama u Eko – industrijskoj zoni Nemetin donijeti Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja kojom će biti određena: godišnja naknada za pravo građenja do isteka roka od 36 mjeseci, odnosno godišnja naknada za pravo građenja nakon isteka roka od 36 mjeseci od sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja (Program poticaja i olakšica Eko - industrijska zona Nemetin 1. MODUL, 1.1. Mjera – pravo građenja).

Gradonačelnik ima pravo bez obrazloženja poništiti javni natječaj i ne prihvatiti niti jednu ponudu.

#### Članak 12.

Grad Osijek sklopit će sa najpovoljnijim ponuditeljem Ugovor o osnivanju prava građenja u roku od 15 dana od dana konačnosti Odluke o odabiru najpovoljnijih ponuditelja.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne zaključi Ugovor o osnivanju prava građenja sa Gradom Osijekom, u roku od 15 dana od dana konačnosti Odluke o odabiru najpovoljnijih ponuditelja, njegova ponuda može se smatrati neprihvatljivom bez odgovornosti za eventualnu štetu ponuditelju te se njegova uplaćena jamčevina ima smatrati odustatninom.

#### Članak 13.

Odabrani najpovoljniji ponuditelj dužan je po potpisu Ugovora o osnivanju prava građenja:

- ishodovati svu potrebnu tehničku dokumentaciju potrebnu za početak izgradnje na građevinskom zemljištu koje je ponuđeno Javnim natječajem za osnivanje prava građenja na nekretninama u Eko – industrijskoj zoni Nemetin
- izvršiti parcelaciju nekretnina, ishodovati odgovarajuće rješenje za ovjeru parcelacije te ishodovati potvrdu glavnog projekta
- na zemljištu koje je predmet ovog Javnog natječaja za osnivanje prava građenja na nekretninama u Eko – industrijskoj zoni Nemetin izgraditi poslovni objekt sukladno važećim propisima o građenju i važećem Generalnom urbanističkom planu grada Osijeka.

#### Članak 14.

Najpovoljnijem ponuditelju uplaćena jamčevina se uračunava u iznos jednogodišnje naknade za pravo građenja, dok se ostalim ponuditeljima jamčevina vraća najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

U slučaju odustanka u bilo kojem trenutku do sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja najpovoljniji ponuditelj nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Ako ponuditelj odustane od ponude prije otvaranja ponuda ima pravo na povrat jamčevine.

#### Članak 15.

Godišnja naknada za pravo građenja uplaćivati će se jednom godišnje, najkasnije do 31. prosinca za tekuću godinu.

Naknada se plaća u kunama, IBAN: HR5023600001831200002, otvoren kod Zagrebačke banke d.d., model 68, poziv na broj 7757- OIB, svrha uplate „naknada za pravo građenja IZ Nemetin“.

#### Članak 16.

Odabrani najpovoljniji ponuditelj dužan je vlasniku zemljišta i osnivaču prava građenja - Gradu Osijeku pri potpisivanju Ugovora o osnivanju prava građenja dostaviti vlastitu trasiranu bjanko mjenicu, s klauzulom „bez protesta“ s mjeničnom izjavom ovjerenom kod javnog bilježnika, kao i predati bjanko zadužnicu u iznosu do 50.000,00 kuna (slovima: pedesettisućakuna), za eventualne buduće tražbine vlasnika zemljišta.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne podmiri dospelje obveze po ispostavljenom računu, vlasnik zemljišta Grad Osijek može podnijeti mjenicu na plaćanje i naplatiti sve do visine dospelog duga i u tom slučaju najpovoljniji ponuditelj se obvezuje izdati novu vlastitu trasiranu bjanko mjenicu, s klauzulom „bez protesta“ s mjeničnom izjavom, za preostale obveze.

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

#### Članak 17.

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 Grada Osijeka.

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 Osijek ovlašten je raskinuti Ugovor o osnivanju prava građenja.

Ukoliko ugovorne strane sporazumno raskinu Ugovor o osnivanju prava 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 Osijek 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 Osijeku.

Ugovor o osnivanju prava građenja podliježe solemnizaciji te ima snagu ovršne isprave sukladno članku 23. Ovršnog Zakona Republike Hrvatske.

#### Članak 18.

Vlasnik zemljišta odnosno osnivač prava građenja ne odgovara za eventualne materijalne i pravne nedostatke na nekretninama na kojim 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 prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, osnivač prava građenja može u roku od 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 njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom.

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, snosit će nositelj prava građenja.

#### Članak 19.

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

Nositelj prava građenja dužan je volju za kupnjom zemljišta na kojem ima pravo građenja, iskazati pismom namjere prema vlasniku zemljišta, a ako to ne učini u roku od 48 mjeseci od dana potpisivanja ugovora o osnivanju prava građenja, vlasnik zemljišta ima pravo donijeti odluku i raspisati natječaj za prodaju zemljišta koje je opterećeno pravom građenja.

U slučaju da je nositelj prava građenja sagradio gospodarski objekt na građevinskom zemljištu iz gore navedenog Ugovora i pribavio urednu uporabnu dozvolu, isti može kupiti građevinsko zemljište uz korištenje 1. MODUL, 1.2. Mjera – kupoprodaja nakon korištenja 1.1. Mjere uz umanjenje cijene građevinskog zemljišta prema vremenu izgradnje gospodarskih objekata i 1. MODUL, 1.3. Mjera – umanjenje cijene građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje nakon korištenja 1.1. Mjere kroz dobivanje olakšice za opravdane troškove novih radnih mjesta.

## Članak 20.

Prijedlog Ugovora o osnivanju prava građenja, Izjave o prihvaćanju svih natječajnih uvjeta i Izjave da prihvaća prijedlog Ugovora o osnivanju prava građenja nalaze se u prilogu Javnog natječaja i čine njegov sastavni dio.

KLASA: 944-18/16-01/1

URBROJ: 2158/01-02-17-10

Osijek, 23. veljače 2017.

Gradonačelnik  
Ivan Vrkić, dipl. iur. v. r.



---

(za fizičke osobe - ime, prezime, adresa, OIB)  
(za pravne osobe - naziv tvrtke, adresu sjedišta, OIB,  
ime i prezime osobe ovlaštene za zastupanje)

---

(mjesto i datum)

## **IZJAVA**

---

\_\_\_\_\_, kao odgovorna osoba za  
(ime odgovorne osobe)

---

\_\_\_\_\_, izjavljujem  
(naziv tvrtke)

da sam upoznat/upoznata sa sadržajem i da prihvaćam sve uvjete iz javnog natječaja i natječajne dokumentacije priložene uz Javni natječaj za osnivanje prava građenja na nekretninama u Eko – industrijskoj zoni Nemetin.

---

(potpis odgovorne osobe i ovjera Javnog bilježnika)

## PRIJEDLOG UGOVORA O OSNIVAJU PRAVA GRAĐENJA

**GRAD OSIJEK**, Kuhačeva 9, Osijek, OIB:30050049642 kojeg zastupa gradonačelnik Ivan Vrkić, dipl. iur. s jedne strane (dalje u tekstu: davatelj prava građenja)

i

\_\_\_\_\_ (naziv tvrtke) iz \_\_\_\_\_ (mjesto i adresa), OIB: \_\_\_\_\_ koju zastupa direktor \_\_\_\_\_ (ime i prezime), koji zastupa tvrtku bez ograničenja, registrirana u Trgovačkom sudu u \_\_\_\_\_ (mjesto), rješenjem suda broj Tt \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ (datum), (dalje u tekstu: nositelj prava građenja),

temeljem Javnog natječaja za osnivanje prava građenja na nekretninama u Eko – industrijskoj zoni Nemetin, podnesene ponude i Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja (Klasa: \_\_\_\_\_, Urbroj: \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_), sklopili su sljedeći;

### **UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU U VLASNIŠTVU GRADA OSIJEKA ZA K.Č.BR. \_\_\_\_\_ U K.O. OSIJEK**

#### **Članak 1.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Grad Osijek zemljišnoknjižni vlasnik zemljišta u k.o. Osijek, označenog kao katastarska čestica \_\_\_\_\_, površine \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, upisanog u zk. ul. \_\_\_\_\_.

#### **Članak 2.**

Ovim Ugovorom Grad Osijek opterećuje nekretninu osnivanjem prava građenja na nekretnini k.č. br. \_\_\_\_\_ k.o. Osijek u korist nositelja prava građenja trgovačkog društva \_\_\_\_\_ u svrhu izgradnje poslovnih objekata za slijedeću namjenu \_\_\_\_\_ sukladno važećim propisima o građenju i važećem Generalnom urbanističkom planu grada Osijeka.

Geodetskim projektom koji je sastavni dio Glavnog projekta za građevinsku dozvolu \_\_\_\_\_, odredit će se oblik i veličina građevne čestice, a temeljem tako određene građevne čestice izvršiti će se provedba parcelacije na način da će se formirati nova katastarska čestica od dijela nekretnine k.č. br. \_\_\_\_\_ k.o. Osijek sa \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> u površini od \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> sukladno kartografskom prikazu ucrtanog i predviđenog oblika građevne čestice u Idejnom rješenju uređenja Industrijske zone Nemetin koji je izradio Zavod za urbanizam i izgradnju d.d. - Parcela \_\_\_\_\_, površine <sup>2</sup>.

Nakon provedbe parcelacije pravo građenja ostaje upisano na obje katastarske čestice te će se zaključit Aneks ovom Ugovoru s kojim će se pravo građenja brisati s preostalog dijela matične k.č. br. \_\_\_\_\_ k.o. Osijek dok će pravo građenja ostati upisano samo na novoosnovanoj katastarskoj čestici površine \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> na kojoj će se graditi \_\_\_\_\_.

### **Članak 3.**

Pravo građenja na novoosnovanoj građevnoj čestici osniva se na neodređeno vrijeme.

### **Članak 4.**

Pravo građenja iz članka 2. ovog Ugovora osniva se uz iznos jednogodišnje naknade od \_\_\_\_\_ kn/m<sup>2</sup> do isteka roka od 36 mjeseci, odnosno uz iznos godišnje naknade od \_\_\_\_\_ kn/m<sup>2</sup> nakon isteka roka od 36 mjeseci od sklapanja Ugovora o pravu građenja (sukladno Programu poticaja i olakšica Eko-industrijska zona Nemetin 1. MODUL, 1.1. Mjera – pravo građenja).

### **Članak 5.**

Vlasnik zemljišta jamči nositelju prava građenja da je zemljište iz članka 1. ovog Ugovora na kojem se osniva pravo građenja njegovo isključivo vlasništvo, da na njemu ne postoji neko pravo trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničava prava nositelja prava građenja.

### **Članak 6.**

Davatelj prava građenja suglasan je da se pravo građenja iz članka 2. ovog Ugovora upiše bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja u zemljišne knjige kao teret u istom zemljišnoknjižnom ulošku, a da se kao posebno zemljišno knjižno tijelo upiše u posjedovnicu za ovu svrhu osnovanog zemljišnoknjižnog uloška, u korist nositelja prava građenja, te da se nositelj prava građenja upiše u vlastovnicu novoosnovanog zemljišnoknjižnog uloška.

### **Članak 7.**

Pravo građenja osnovano ovim Ugovorom prestaje odreknućem nositelja prava građenja kao i prestankom postojanja prava građenja u slučaju da se zemljište opterećeno pravom građenja neprekidno dulje od godine dana ne koristi sukladno svojoj osnovnoj namjeni.

### **Članak 8.**

Godišnja naknada za pravo građenja uplaćivati će se jednom godišnje, najkasnije do 31. prosinca za tekuću godinu.

Naknada se plaća u kunama, IBAN: HR5023600001831200002, otvoren kod Zagrebačke banke d.d., model 68, poziv na broj 7757- OIB, svrha uplate „naknada za pravo građenja IZ Nemetin“.

### **Članak 9.**

Nositelj prava građenja dužan je vlasniku zemljišta i osnivaču prava građenja - Gradu Osijeku pri potpisivanju Ugovora o osnivanju prava građenja dostaviti vlastitu trasiranu bjanko mjenicu, s klauzulom „bez protesta“ s mjeničnom izjavom ovjerenom kod javnog bilježnika, kao i predati bjanko zadužnicu u iznosu do 50.000,00 kuna (slovima: pedesettisućakuna), za eventualne buduće tražbine vlasnika zemljišta.

Ukoliko nositelj prava građenja ne podmiri dospelje obveze po ispostavljenom računu, vlasnik zemljišta Grad Osijek može podnijeti mjenicu na plaćanje i naplatiti sve do visine dospjelog duga i u tom slučaju najpovoljniji ponuditelj se obvezuje izdati novu vlastitu trasiranu bjanko mjenicu, s klauzulom „bez protesta“ s mjeničnom izjavom, za preostale obveze.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne plati naknadu u roku, dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu od dana dospelja obroka od uplate.

### **Članak 10.**

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 Grada Osijeka.

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 Osijek ovlašten je raskinuti Ugovor o osnivanju prava građenja.

Ukoliko ugovorne strane sporazumno raskinu Ugovor o osnivanju prava 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 Osijek ovlašten raskinuti ugovor, nositelj prava građenja nema pravo na povrat dotad uplaćene naknade na ime prava građenja, dužan je platiti sve dospelje naknade na ime prava građenja te se odriče bilo kakvih odštetnih zahtjeva prema Gradu Osijeku.

Ugovor o osnivanju prava građenja podliježe solemnizaciji te ima snagu ovršne isprave sukladno članku 23. Ovršnog Zakona Republike Hrvatske.

### **Članak 11.**

Vlasnik zemljišta odnosno osnivač prava građenja ne odgovara za eventualne materijalne i pravne nedostatke na nekretninama na kojim 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 prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, osnivač prava građenja može u roku od 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 njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom.

### **Članak 12.**

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

Nositelj prava građenja dužan je volju za kupnjom zemljišta na kojem ima pravo građenja, iskazati pismom namjere prema vlasniku zemljišta, a ako to ne učini u roku od 48 mjeseci od dana potpisivanja ugovora o osnivanju prava građenja, vlasnik zemljišta ima pravo donijeti odluku i raspisati natječaj za prodaju zemljišta koje je opterećeno pravom građenja.

U slučaju da je nositelj prava građenja sagradio gospodarski objekt na građevinskom zemljištu iz gore navedenog Ugovora i pribavio urednu uporabnu dozvolu, isti može kupiti građevinsko zemljište uz korištenje 1. MODUL, 1.2. Mjera – kupoprodaja nakon korištenja 1.1. Mjere uz umanjene cijene građevinskog zemljišta prema vremenu izgradnje gospodarskih objekata i 1. MODUL, 1.3. Mjera – umanjene cijene građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje nakon korištenja 1.1. Mjere kroz dobivanje olakšice za opravdane troškove novih radnih mjesta.

### **Članak 13.**

Eventualne promjene sadržaja prava građenja moguće su samo na temelju Aneksa ovog Ugovora nositelja prava građenja i vlasnika zemljišta odnosno davatelja prava građenja.

### **Članak 14.**

Sve troškove u vezi ovjeravanja ovog Ugovora, postupke upisa osnivanja prava građenja temeljem ovog Ugovora u zemljišnim knjigama, kao i eventualne troškove plaćanja poreza i svih drugih obveza proizašlih iz ovog Ugovora, snosi nositelj prava građenja.

### **Članak 15.**

Sporove vezano uz ovaj Ugovor ugovorne strane nastojat će riješiti sporazumno, a u slučaju neuspjeha ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Osijeku.

### **Članak 16.**

Ovaj Ugovor sačinjen je u 2 (dva) originalna istovjetna primjerka, od kojih jedan ostaje javnom bilježniku, a jedan nositelju prava građenja, dok će se za ostale pravne postupke sačiniti dovoljan broj primjeraka ovjerenih preslika.

Klasa:

Urbroj:

Za Grad Osijek  
Gradonačelnik:

Za \_\_\_\_\_:  
Direktor:

---

Ivan Vrkić, dipl. iur.



## PONUDBENI LIST

### PREDMET:

**JAVNI NATJEČAJ ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA NA NEKRETNINAMA U EKO – INDUSTRIJSKOJ ZONI NEMETIN**

**Cijena ponude za Parcelu redni broj \_\_\_\_\_ k.o. Osijek za pravo građenja:**

**iznosi: \_\_\_\_\_ kn/m<sup>2</sup> do isteka roka od 36 mjeseci od sklapanja Ugovora o prava građenja,**

**odnosno,**

**\_\_\_\_\_ kn/m<sup>2</sup> nakon isteka roka od 36 mjeseci od sklapanja Ugovora o pravu građenja**

(Iznos ponuđene jednogodišnje naknade za predmetnu nekretninu za pravo građenja, a koja ne može biti niža od početnog iznosa predviđenog Programom poticaja i olakšica Eko - industrijska zona Nemetin (ukoliko se radi o ponuditelju koji svoju ponudu na Javni natječaj za osnivanje prava građenja na nekretninama u Eko – industrijskoj zoni Nemetin dostavlja koristeći se Programom poticaja i olakšica Eko-industrijska zona Nemetin 1. MODUL, 1.1. Mjera – pravo građenja)

**NAZIV PONUDITELJA I OIB:**

\_\_\_\_\_

**MJESTO I ADRESA SJEDIŠTA:**

\_\_\_\_\_

**BROJ TELEFONA I TELEFAXA:**

\_\_\_\_\_

**BROJ RAČUNA I NAZIV BANKE NATJECATELJA:**

\_\_\_\_\_

**IME, PREZIME I FUNKCIJA ODGOVORNE OSOBE:**

\_\_\_\_\_

**VALJANOST PONUDE do dana: \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_  
( ime, prezime, funkcija i potpis odgovorne osobe i ovjera pečatom tvrtke)