

Temeljem 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, 12/17. i 2/18.), Odluke o gospodarenju građevinskim zemljištem (Službeni glasnik Grada Osijeka 3/12. i 14/15.), Programa poticaja i olakšica za Poduzetničku zonu „IT park“ (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 22/18.) i Odluke o utvrđivanju uvjeta i početnog iznosa naknade za osnivanje prava građenja na nekretninama u Poduzetničkoj zoni „IT park“ te raspisivanju javnog natječaja (KLASA: 910-04/18-01/55, URBROJ: 2158/01-02-19-8 od 21. siječnja 2019.) Gradonačelnik Grada Osijeka raspisuje:

JAVNI NATJEČAJ

za osnivanje prava građenja na nekretninama u Poduzetničkoj zoni „IT park“

Članak 1.

Predmet Javnog natječaja je osnivanje prava građenja na nekretninama na području Poduzetničke zone „IT parka“, za tvrtke sa minimalnim prosječnim brojem zaposlenih unazad 6 mjeseci od 15 zaposlenika s ciljem građenja poslovnih objekata za obavljanje djelatnosti poslovnih subjekata registriranih prema Državnom zavodu za statistiku koji vodi Registar poslovnih subjekata na temelju Zakona o nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti (NN, br. 98/94.), Odluke o Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti 2007. – NKD 2007. (NN, br. 58/07. i 72/07.) i Pravilnika o razvrstavanju poslovnih subjekata prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti 2007. - NKD 2007 (NN, br. 55/16. i 35/18.), razvrstanih ovom odlukom u skupine 1., 2. i 3., sve navedeno u tablici kako slijedi:

Tablica 1.

Skupina 1	Skupina 2	Skupina 3
62.01 Računalno programiranje	26.11 Proizvodnja elektroničkih komponenta	58.21 Izdavanje računalnih igara
62.02 Savjetovanje u vezi s računalima	26.12 Proizvodnja punih elektroničkih ploča	58.29 Izdavanje ostalog softvera
62.03 Upravljanje računalnom opremom i sustavom	26.20 Proizvodnja računala i periferne opreme	63.11 Obrada podataka, usluge poslužitelja i djelatnosti povezane s njima
62.09 Ostale uslužne djelatnosti u vezi s informacijskom tehnologijom i računalima	26.30 Proizvodnja komunikacijske opreme	
72.19 Ostalo istraživanje i eksperimentalni razvoj u prirodnim, tehničkim i tehnološkim znanostima		

, te 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., 2/17 i 6A/18-pročišćeni tekst).

Pravo građenja osniva se na 9 katastarskih čestica s početnim iznosom naknade za osnivanja prava građenja, kako slijedi:

Tablica 2.

redni broj	broj čestice	katastarska općina	veličina kčbr. u m ²	katnost min - max	minimalna površina izgrađenog objekta u m ²	početni iznos godišnje naknade za pravo građenja
1	9824/12	k.o. Osijek	1900	P+2 – P+5	1500	2.622,00 €
2	9824/14	k.o. Osijek	1236	P+2– P+5	800	1.705,68 €
3	9824/15	k.o. Osijek	2269	P+2– P+5	1500	3.131,22 €
4	9824/24	k.o. Osijek	1381	P+2– P+5	800	1.905,78 €
5	9824/23	k.o. Osijek	1325	P+2– P+5	800	1.828,50 €
6	9824/22	k.o. Osijek	1628	P+2– P+5	1500	2.246,64 €
7	9824/21	k.o. Osijek	1234	P+2– P+5	800	1.702,92 €
8	9824/19	k.o. Osijek	1454	P+2– P+5	1200	2.006,52 €
9	9824/20	k.o. Osijek	1514	P+2– P+5	1200	2.089,32 €

Godišnja naknada za pravo građenja odnosno godišnji obrok (anuitet) raspoređuje se na mjesečne naknade, na koje se obračunava PDV.

Visina godišnje naknade za pravo građenja utvrdit će se u protuvrijednosti EUR-a prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan sklapanja Ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja na kčbr. 9824/ __ k.o. Osijek (dalje u tekstu: Ugovor o pravu građenja).

Visina godišnje naknade za pravo građenja usklađivat će se s promjenama tečaja EUR-a prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan dospijea obveze, bez izmjene Ugovora o pravu građenja.

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

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

U slučaju ne plaćanja tri (3) mjesečna obroka naknade za pravo građenja Grad Osijek može raskinuti Ugovor o pravu građenja.

Smještaj i prikaz prostora predmetnog zemljišta prikazan je na grafičkom prikazu, te je na uvidu ponuditeljima i svim zainteresiranim ulagačima u Gradu Osijeku, Upravni odjel gospodarstvo, Kuhačeva 9, soba 71.

Članak 2.

Pisana ponuda za Javni natječaj za osnivanje prava građenja na nekretninama u Poduzetničkoj zoni „IT park“ 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 i sl.)
- oznaku građevinskog zemljišta (kčbr. parcele) za koje se ponuda podnosi,
- iznos ponuđene jednogodišnje naknade za predmetno zemljište za pravo građenja, a koja ne može biti niža od početnog iznosa predviđenog Tablicom 2. iz članka 1. ovog natječaja (po pojedinoj parceli),
- iznos uplaćene jamčevine,
- potpis ponuditelja.

Uz ponudu natjecatelj je dužan priložiti:

- 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,
- investicijski projekt s opisom objekata koji se namjeravaju graditi, troškovnikom ulaganja, brojem novozaposlenih osoba, opis sadržaja koji će biti smješteni u objektima, detaljno obrazloženom svrhom projekta, fiksnim rokovima izgradnje,
- bjanko zadužnicu na iznos koji odgovara iznosu četverogodišnje naknade za pravo građenja (iskazane u ponudi), kao osiguranje ispunjenja obveze plaćanja do provođenja postupka revalorizacije tržišne vrijednosti postupka za pravo građenja,
- original ili presliku dokaza o uplaćenju jamčevine,
- punomoć osobe ovlaštene za zastupanje (ako ponuditelja zastupa punomoćnik), u izvorniku,
- potvrda da nema poreznog duga (ne starija od 30 dana od dana podnošenja prijave),
- JOPPD obrasci (Izvješće o primicima, porezu na dohodak i prirezu te doprinosima za obavezna osiguranja) za 6 mjeseci koji prethode potpisivanju Ugovora o pravu građenja,
- preslika obavijesti iz Državnog zavoda za statistiku o razvrstavanju poslovnog subjekta prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti (NKD),
- broj računa i naziv banke natjecatelja, za eventualni povrat jamčevine.

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 natječaja.

Uplatu jamčevine izvršiti 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 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.

Članak 4.

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

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

Članak 5.

Početni iznos (bez PDV-a) jednogodišnje naknade za pravo građenja na zemljištu koje je predmetom Javnog natječaja utvrđen je u godišnjem iznosu iz Tablice 2. članka 1. ovog Javnog natječaja.

Pravo građenja na novoosnovanoj građevnoj čestici osniva se na vremenski period od 50 godina.

Revalorizacija tržišne vrijednosti prava građenja provoditi će se svakih 10 godina od dana potpisivanja Ugovora o pravu građenja, automatizmom bez dodatnog ugovaranja.

Kriterij revalorizacije (za djelatnosti navedene u tablici u članku 1. ovog natječaja) po isteku svakih 10 godina jest promjena indeksa potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj koji podatak objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske.

Članak 6.

Grad Osijek opremiti će na prostoru Poduzetničke zone "IT park" javne površine sa kompletnom infrastrukturom i to: prometne površine s pripadajućom oborinskom odvodnjom, javna rasvjeta, DTK, toplovodna mreža, plinovodna mreža, vodoopskrba, kanalizacija i električna energija.

Članak 7.

Javni natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči Grada Osijeka, F. Kuhača 9 i službenoj internet stranici Grada Osijeka: www.osijek.hr, te se u dnevnom listu „Glas Slavonije“ objavljuje Obavijest o objavi javnog natječaja.

Obavijest o objavi javnog natječaja obavezno sadrži:

- podatke o zemljištu (oznaku i opis katastarske čestice s površinom i prostorno-plansku namjenu),
- početni iznos naknade za pravo građenja,
- informaciju o mjestu objave cjelokupnog teksta Javnog natječaja.

Javni natječaj se objavljuje na neodređeno vrijeme odnosno dok na svim građevinskim česticama navedenim u članku 1. ovog Javnog natječaja, ne bude osnovano pravo građenja.

Nadležni Upravni odjel za gospodarstvo će redovito će na službenoj internet stranici Grada Osijeka: www.osijek.hr, stavljati obavijesti o nekretninama za koje još nije sklopljen Ugovor o pravu 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 Poduzetničkoj zoni „IT park“**» od objave ovog poziva na oglasnoj ploči Grada Osijeka, F. Kuhača 9, Osijek i službenoj internet stranici Grada Osijeka: www.osijek.hr, te od objave u dnevnom listu „Glas Slavonije“ Obavijesti o objavi javnog natječaja.

Ponuda se predaje neposredno u Pisarnici Grada Osijeka ili poštom preporučeno na adresu primatelja Grad Osijek, Upravni odjel za gospodarstvo, Kuhačeva 9, Osijek.

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

Pristigle ponude otvarat će posebno Povjerenstvo koje je imenovano od strane Gradonačelnika Grada Osijeka, jednom mjesečno i to svakog 10. u mjesecu, za ponude pristigle u proteklom mjesecu.

Ako je 10. u mjesecu neradni dan, ponude će se otvarati prvog narednog radnog dana.

Članak 9.

Nakon otvaranja pristiglih ponuda Povjerenstvo će provjeriti stanje duga ponuditelja koji je ponudio najviši iznos godišnje naknade za pravo građenja prema Gradu Osijeku i njegovim

trgovačkim društvima, te ukoliko dug postoji pozvati istoga da podmiri dug u roku 5 dana od dostavljene mu obavijesti o postojanju duga.

Ukoliko dug ne podmiri smatrat će se da je odustao od ponude, te nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Članak 10.

Povjerenstvo će izvršiti rangiranje pristiglih ponuda za pojedino zemljište i utvrditi njihov redosljed prema kriteriju najpovoljnije ponude, onog ponuditelja koji je ponudio najvišu godišnju naknadu za pravo građenja pojedinog zemljišta i ispunjava sve druge uvjete natječaja.

Ako ponuditelj iz stavka 1. ovog članka odustane od svoje ponude, najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda slijedećeg ponuditelja koji ispunjava sve druge uvjete natječaja, te prihvati ponuđenu naknadu za pravo građenja ponuditelja koji je odustao.

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

U slučaju da na natječaj za isto zemljište pristigne više ponuda sa istim najviše ponuđenim iznosom naknade, nadmetanje se nastavlja u postupku otvaranja ponuda između prisutnih ponuditelja koji su ponudili isti najviši iznos, pisanim iskazivanjem nove ponude.

Ponuda s ponuđenim novim iznosom naknade predaje se Povjerenstvu u pisanom obliku i upisuje u zapisnik kojeg ponuditelj potpisuje.

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

Ponuditelj koji nije prisutan javnom otvaranju ponuda, nema pravo nadmetati se s ponuditeljima koji su prisutni otvaranju.

Ako otvaranju ponuda nije prisutan niti jedan od ponuditelja koji su ponudili isti iznos naknade, nadmetanje će se nastaviti između njih novim prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenoj omotnici u za to određenom roku.

U obavijesti odnosno u pozivu za dostavu nove ponude daje se i uputa o načinu i mjestu dostave.

Ako je otvaranju ponuda prisutan samo jedan od ponuditelja koji su ponudili isti najviši iznos, postupa se kao u slučaju kad nije prisutan niti jedan od tih ponuditelja.

Nakon završenog postupka rangiranja, u roku ne dužem od 3 dana, Povjerenstvo će svu dokumentaciju vezanu za utvrđenje najpovoljnije ponude proslijediti Upravnom odjelu za gospodarstvo, koje će pripremiti odluku o odabiru te proslijediti gradonačelniku na donošenje, a odluka mora biti donesena najkasnije do isteka mjeseca u kojemu su ponude otvorene.

Članak 11.

Gradonačelnik Grada Osijeka donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, te se ista dostavlja svim sudionicima natječaja.

Na odluku se može uložiti prigovor, samo za ono zemljište za koje je sudjelovao na natječaju, putem Upravnog odjela za gospodarstvo u roku 8 dana od dana dostave.

O prigovoru odlučuje gradonačelnik Grada Osijeka.

Rješenje o prigovoru je konačno.

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

Članak 12.

Grad Osijek sklopit će s najpovoljnijim ponuditeljem Ugovor o pravu građenja i to u roku 8 dana od dana uručenja poziva, odnosno u daljnjem roku od 30 dana ukoliko najpovoljniji ponuditelj izostanak opravda.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju Ugovora o pravu građenja u rokovima iz prethodnog stavka smatrati će se da je odustao od sklapanja ugovora, a odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti.

Ugovor o pravu građenja podliježe solemnizaciji te ima snagu ovršne isprave sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

Članak 13.

Odabrani najpovoljniji ponuditelj dužan je po potpisu Ugovora o pravu građenja:

- u roku 24 mjeseca:
 - ishoditi svu potrebnu tehničku dokumentaciju potrebnu za početak izgradnje na zemljištu na kojemu je osnovao pravo građenja;
- u roku 48 mjeseci:
 - na zemljištu u Poduzetničkoj zoni „IT park“ na kojem je osnovao pravo građenja izgraditi poslovni objekt sukladno važećim propisima o građenju i važećem Generalnom urbanističkom planu grada Osijeka.

Rok dovršenja izgradnje bitan je sastojak Ugovora o pravu građenja.

U slučaju ne ispunjavanja zadanih rokova iz stavka 1. ovog članka Ugovor o pravu građenja se raskida sukladno zakonu.

Članak 14.

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

Članak 15.

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

Članak 16.

Odabrani najpovoljniji ponuditelj dužan je Gradu Osijeku pri potpisivanju Ugovora o pravu građenja predati 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: pedeset tisuća kuna), za eventualne buduće tražbine Grada Osijeka-vlasnika zemljišta.

Ukoliko nositelj prava građenja ne podmiri dospjele obveze po ispostavljenom računu, Grad Osijek će podnijeti mjenicu na plaćanje i naplatiti sve do visine dospjelog duga i u tom slučaju je dužan izdati novu vlastitu trasiranu bjanko mjenicu s klauzulom „bez protesta“ s mjeničnom izjavom, za preostale obveze.

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 pismene suglasnosti ili odobrenja gradonačelnika 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 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 pravu 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.

Članak 18.

Grad Osijek kao 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 i prijenosu 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.

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 pravu građenja, trošak postupka upisa osnivanja prava građenja u zemljišnoj knjizi, kao i eventualne druge troškove, poreze i pristojbe, snosit će nositelj prava građenja.

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

Članak 19.

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 ovog članka 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 48 mjeseci računajući od dana potpisivanja Ugovora o pravu građenja.

U slučaju da je nositelj prava građenja sagradio gospodarski objekt na građevinskom zemljištu u vrijednostima/gabaritima (katnost i površina) sukladno Ugovoru o pravu građenja te da je pribavio urednu uporabnu dozvolu (sagradio u roku), isti može kupiti građevinsko zemljište uz korištenje slijedećih olakšica (navedene olakšice pripadaju u područje potpora male vrijednosti u smislu Uredbe Komisije (EU) br. 1407/2013. od 18. prosinca 2013. godine o primjeni članka 107. i 108. Ugovora o funkcioniranju Europske unije na potpore male vrijednosti (Službeni list Europske unije L 352/1) tzv. de minimis Uredbe), te prema Programu poticaja i olakšica za Poduzetničku zonu „IT park“ (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 22/18.).

Članak 20.

Prijedlog Ugovora o pravu građenja nalazi se u prilogu Javnog natječaja.

KLASA: 910-04/18-01/55
URBROJ: 2158/01-06-00/02-19-12

Osijek, 22. siječnja 2019.

Gradonačelnik

Ivan Vrkić, dipl. iur.

GRAD OSIJEK, Franje Kuhača 9, 31000 Osijek, OIB:30050049642 kojeg zastupa gradonačelnik Ivan Vrkić, dipl. iur. s jedne strane (dalje u tekstu: **osnivač** prava građenja)

i

_____ (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 natječaja za osnivanje prava građenja na nekretninama u **Poduzetničkoj zoni „IT park“ u Osijeku**, podnesene ponude nositelja prava građenja odabrane kao najpovoljnije Odlukom o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja (Klasa: _____, Urbroj: _____ od _____), sklopili su sljedeći;

UGOVOR
O OSNIVANJU I PRIJENOSU PRAVA GRAĐENJA NA K.Č.BR. _____
U K.O. OSIJEK

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je osnivač prava građenja zemljišnoknjižni vlasnik zemljišta u k.o. Osijek, označenog kao katastarska čestica _____, površine _____ m², k.o. Osijek upisanog u zk. ul. _____ Općinskog suda u Osijeku, namijenjenog za izgradnju gospodarske građevine za..... _____

Članak 2.

Ovim se ugovorom osniva pravo građenja na zemljištu označenom kao k.č. , površine _____ m² k.o. Osijek, upisanog u zk. ul. _____ Općinskog suda u Osijeku što u naravi predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju građevine poslovnih objekata za IT djelatnosti _____, sukladno važećim propisima o građenju i važećem Generalnom urbanističkom planu grada Osijeka, te sukladno skici na kojoj je prikazan položaj parcele a koja je sastavni dio ovog ugovora. _____

Ovim Ugovorom osnivač prava građenja opterećuje nekretninu iz stavka 1. ovog članka pravom u korist nositelja prava građenja. _____

Članak 3.

Nositelj prava građenja obvezuje se ovim ugovorom da će izgrađenu građevinu koristiti za _____.

Članak 4.

Pravo građenja osniva se na rok od 50 godina, koji počinje teći danom potpisivanja ovog Ugovora od obiju ugovornih strana i istječe u ponoć posljednjeg dana. _____

Revalorizacija tržišne vrijednosti prava građenja provoditi će se svakih 10 godina od dana potpisivanja ugovora o osnivanju prava građenja, automatizmom bez dodatnog ugovaranja.

Kriterij revalorizacije (prema tablici 1. čl. 1. Javnog natječaja) po isteku svakih 10 godina jest promjena indeksa potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj koji podatak objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske. _____

Osnivač prava građenja, uz uvjet ne korištenja prava iz članka 14. ovog ugovora, nije dužan Nositelju prava građenja, nakon prestanka prava građenja, dati nikakvu naknadu za građevinu bez obzira kolika njegova nekretnina u prometu bude vrijednija s tom građevinom nego bez nje. _____

Članak 5.

Pravo građenja iz članka 2. ovog Ugovora osniva se uz iznos jednogodišnje naknade od _____ kn/m² (bez PDV-a). _____

Godišnja naknada za pravo građenja odnosno godišnji obrok (anuitet) raspoređuje se na mjesečne naknade, na koje se obračunava PDV. _____

Visina godišnje naknade za pravo građenja utvrdit će se u kunama u protuvrijednosti EUR-a prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan sklapanja ugovora o pravu građenja. _____

Visina godišnje naknade za pravo građenja usklađivat će se s promjenama tečaja EUR-a prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan dospijeca obveze, bez izmjene ugovora o pravu građenja. _____

Godišnja naknada za pravo građenja plaća se u jednakim godišnjim obrocima (anuitetima), koji se raspoređuju na mjesečne naknade, uplaćuje se u proračun Grada Osijeka, pozivom na broj naveden u ugovoru. Prva mjesečna naknada mora se uplatiti u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja, a svaka sljedeća dospijeva na naplatu sljedeći mjesec na dan koji po broju odgovara danu dospijeca prve naknade. _____

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

U slučaju ne plaćanja tri (3) mjesečna obroka naknade za pravo građenja Grad Osijek može raskinuti ugovor o osnivanju i prijenosu pravu građenja. _____

Članak 6.

Osnivač prava građenja jamči nositelju prava građenja da je zemljište iz članka 2. stavka 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.

Pravo građenja iz članka 2. stavka 1. ovog Ugovora prenosi se po tzv. sistemu „viđeno-kupljeno“, što isključuje prigovore bilo koje vrste na stanje i kvalitetu zemljišta na kojemu će pravo građenja biti osnovano. _____

Nositelj prava građenja snosi i ostale troškove koji bi mogli proizaći u svezi s privođenjem zemljišta namjeni. _____

Članak 7.

Osnivač prava građenja suglasan je da se pravo građenja iz članka 2. stavka 2. ovog Ugovora upiše bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, isto pravo uknjiži za korist i na ime Nositelja prava građenja uz istodoban upis prava građenja kao tereta na zemljištu opisanom člankom 1. ovog ugovora. _____

Članak 8.

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 9.

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 Poduzetnička zona „IT park“. _____

Članak 10.

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. _____

Članak 11.

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 Osijeka. _____

Nositelj prava građenja, uz suglasnost iz prethodnog stavka, može pravo građenja opteretiti, ali najduže na rok na koji je ugovor o osnivanju i prijenosu prava građenja sklopljen, a u slučaju prestanka prava građenja prije isteka ugovornog roka, dužni su ishoditi brisanje svih tereta. _____

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 odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu. _____

Članak 12.

Nositelj prava građenja dužan je po potpisu ovog Ugovora: _____

- u roku 24 mjeseca: _____
 - ishoditi svu potrebnu tehničku dokumentaciju potrebnu za početak izgradnje na zemljištu na kojemu je osnovao pravo građenja; _____
- u roku 48 mjeseca: _____
 - na zemljištu u Poduzetničkoj zoni „IT park“ na kojem je osnovao pravo građenja izgraditi poslovni objekt sukladno važećim propisima o građenju i važećem Generalnom urbanističkom planu grada Osijeka. _____

Rok dovršenja izgradnje bitan je sastojak Ugovora o pravu građenja. _____

U slučaju ne ispunjavanja zadanih rokova iz stavka 1. ovog članka Ugovor o osnivanju prava građenja se raskida sukladno zakonu. _____

Članak 13.

Grad Osijek obvezuje se opremiti prostor Poduzetničke zone “IT park” javne površine sa kompletnom infrastrukturom i to: prometne površine s pripadajućom oborinskom odvodnjom,

javna rasvjeta, DTK, toplovodna mreža, plinovodna mreža, vodoopskrba, kanalizacija i električna energija. _____

Članak 14.

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 15.

Nositelj prava građenja ima 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. _____

Ukoliko želi ostvariti pravo iz prethodnog stavka ovog članka nositelj prava građenja dužan je volju za kupnjom zemljišta na kojem ima pravo građenja, iskazati pismom namjere prema vlasniku zemljišta u roku od 48 mjeseci od dana potpisivanja ugovora o osnivanju prava 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 mjera prema Programu poticaja i olakšica za Poduzetničku zonu „IT park“ (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 22/18.). _____

Članak 16.

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

Članak 17.

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 18.

Nositelj prava građenja odriče se prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida ugovora o pravu građenja zbog pravnih nedostataka na nekretnini iz članka 2. stavka 1. ovog Ugovora te se odriče prava potraživati naknadnu štete ako bi mu ono bila izazvana sudskim postupkom protiv bespravnog korisnika zemljišta, a odriče se i naknade eventualne štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava građenja na predmetnoj nekretnini. _____

Članak 19.

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

Članak 20.

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:

U Osijeku _____ 2019.

Za GRAD OSIJEK
GRADONAČELNIK:

Ivan Vrkić, dipl. iur.

Za xx.
DIREKTOR:
