

Na temelju članka 48. stavka 1. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, br. 33/01., 60/01.-vjerodostojno tumačenje, 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13., 137/15., 123/17. i 98/19.), članka 280. 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., 143/12., 152/14., 81/15. i 94/17.), članka 46. Statuta Grada Supetra (»Službeni glasnik Grada Supetra«, br. 09/09., 04/13., 03/14., 19/15. i 04/21.) te Odluke o raspisivanju natječaja za osnivanje i prijenos prava građenja Trgovačkog centra Vlačica-Supetar, Gradskog vijeća Grada Supetra (»Službeni glasnik Grada Supetra«, br. 02/24.), gradonačelnica raspisuje

**JAVNI NATJEČAJ**  
**za osnivanje i prijenos prava građenja**  
**„Trgovački centar Vlačica-Supetar“**

**1. PREDMET I SVRHA NATJEČAJA**

Predmet natječaja je osnivanje i prijenos prava građenja Trgovačkog centra Vlačica-Supetar, s pripadajućim okolišem i fontanom (dalje: TC Vlačica) na vrijeme od 30 godina, računajući od dana potpisivanja ugovora, na nekretnini označenoj kao novoformirana građevna čestica kat. čest. br. 865/1 k.o. Supetar (formirana od dijela kat. čest. br. 16, 864/2, 864/3, 1983/1 i 865/1 k.o. Supetar, površine 1652 m<sup>2</sup>).

Cilj i svrha osnivanja i prijenosa prava građenja je izgradnja zgrade TC Vlačica sukladno Građevinskoj dozvoli, KLASA: UP/I-361-03/19-01/080, URBROJ: 2181/1-11-00-07/03-19-0011, od 23.12.2019., pravomoćnoj 16.01.2020. godine, te kvalitetno gospodarsko korištenje iste u budućem razdoblju.

Natječajna dokumentacija sadrži:

- Prijedlog ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja
- Glavni projekt zajedničke oznake 013-GP-2018, izrađen po ovlaštenom glavnom projektantu Dražen Colnago, dipl. ing. arh. i troškovnik izgradnje građevine Trgovački centar Vlačica-Supetar;
- Građevinska dozvola, izdana od Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odsjek za graditeljstvo, KLASA: UP/I-361-03/19-01/080, URBROJ: 2181/1-11-00-07/03-19-0011, od 23.12.2019. pravomoćna 16.01.2020. godine;
- Rješenje o produženju važenja građevinske dozvole izdano od Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odsjek za graditeljstvo, KLASA: UP/I-361-03/23-01/000006, URBROJ: 2181/1-11-00-07/03-24-0003, od 18.1.2024. godine
- Procjembeni elaborat 112-11/23 o utvrđivanju tržišne vrijednosti godišnje naknade prava građenja, izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina, Slavena Runje dipl. ing. građ.

**2. PRAVA I OBVEZE ODABRANOG PONUDITELJA**

Nositelj prava građenja obavezan je izgraditi građevinu poslovne namjene, trgovački centar Vlačica-Supetar (ugostiteljsko-turistički-komercijalni prostori, katnosti: P, GBP=730 m<sup>2</sup>), 2. b skupine na novoformiranoj građevnoj čestici označenoj kao kat. čest. br. 865/1 k.o. Supetar, te ostatak građevne čestice hortikulturno i arhitektonski urediti sukladno glavnom projektu zajedničke oznake 013-GP-2018, izrađenom po glavnom projektantu Dražen Colnago, koji je sastavni dio navedene Građevinske dozvole.

Prije početka izgradnje nositelj prava građenja obavezan je izraditi i dostaviti na pisanu suglasnost Gradu Supetru izvedbeni projekt kojim će biti definirani fasada, vanjske podne obloge, vanjska stolarija i krajobrazno uređenje.

Investitor (odabrani ponuditelj) će ugovorom na sebe preuzeti obvezu, i to kao raskidnog uvjeta, ishođenja uporabne dozvole za predmetni objekt u roku od 6 mjeseci od dovršetka izgradnje. Naprijed navedeni rok se može jednom produžiti za dodatnih 6 mjeseci, na zahtjev investitora, u slučaju da je isti prekoračen zbog objektivnih okolnosti na koje on nije mogao utjecati.

Rok za dovršetak izgradnje TC Vlačica je 18 mjeseci od dana stupanja u posjed investitora (odabranog ponuditelja). Pod pojmom dovršetka izgradnje, u ovom smislu, misli se na dovršetak svih radova sukladno projektnoj dokumentaciji i izdanoj građevinskoj dozvoli, uključujući i podnošenje zahtjeva za izdavanje uporabne dozvole. Ukoliko investitor (odabrani ponuditelj) ne ispoštuje naprijed navedeni rok, odnosno ne dovrši izgradnju, ugovor o pravu građenja će se smatrati raskinutim.

Investitor (odabrani ponuditelj) biti će u obvezi osim izgradnje građevine:

- istu održavati za svo vrijeme trajanja prava građenja,
- urediti i održavati ugostiteljske terase i štekate sukladno odluci o komunalnom redu,
- uredno održavati okoliš i zelene površine, nisko i visoko raslinje,
- izgraditi fontanu na nekretnini označenoj kao kat. čest. br. 865/1 k.o. Supetar, sukladno Građevinskoj dozvoli, odnosno Glavnom projektu.

Za svo vrijeme trajanja prava građenja obavezan je plaćati Gradu Supetru naknadu za pravo građenja.

Po provedenoj izgradnji, TC Vlačica koristit će se isključivo u svrhu obavljanja ugostiteljsko-turističkih-komercijalnih djelatnosti, sukladno projektnoj dokumentaciji, pri čemu će odabrani ponuditelj biti ovlašten izvršiti etažiranje zgrade, te davati poslovne prostore u najam ili zakup.

Od djelatnosti koje će se obavljati u poslovnim prostorima – isključuju se: igre na sreću, kockarnice i druge djelatnosti iz skupine 92.0 Nacionalne klasifikacije djelatnosti.

Investitor (odabrani ponuditelj) prijavom na ovaj Natječaj na sebe preuzima obvezu ugovorno prenijeti na Grad Supetar korištenje i održavanje Javnog sanitarnog čvora (29,85 m<sup>2</sup>) koji se sastoji od ženskog i muškog sanitarnog čvora i sanitarni čvor za osobe smanjene pokretljivosti, koji će ujedno biti opremljen i kao prostor za „majku i dijete“ (opis iz Glavnog projekta zajedničke oznake 013-GP-2018, izrađen po glavnom projektantu Dražen Colnago, koji je sastavni dio Građevinske dozvole) bez naknade, za svo vrijeme trajanja prava građenja.

Nositelj prava građenja može pravo građenja, za vrijeme njegova trajanja, prenijeti na treću osobu, isključivo uz pisanu suglasnost Grada Supetra. U slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti Grada Supetra ugovor će se smatrati raskinutim.

Nositelj prava građenja može sklopiti ugovor o osnivanju prava služnosti ili slična stvarna prava, do isteka roka na koji je osnovano pravo građenja, isključivo uz pisanu suglasnost Grada Supetra.

Nositelj prava građenja može zasnovati založno pravo na pravu građenja, odnosno opteretiti nekretninu koja je predmet prava građenja, do isteka roka na koji je osnovano pravo građenja, isključivo uz pisanu suglasnost Grada Supetra.

Za vrijeme trajanja ugovora o pravu građenja odabrani ponuditelj ne smije izvoditi rekonstrukciju, dogradnju i slične zahvate na predmetnoj nekretnini bez pisane suglasnosti Grada Supetra.

### **3. ROK TRAJANJA PRAVA GRAĐENJA**

Razdoblje prava građenja iznosi 30 godina, od dana stupanja u posjed investitora (odabranog ponuditelja).

Ugovor o pravu građenja sklopit će se kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona (»Narodne novine«, br. 112/12., 25/13., 93/14., 55/16., 73/17., 131/20. i 114/22.) i Zakona o javnom bilježništvu (»Narodne novine«, br. 78/93., 29/94., 162/98., 16/07., 75/09., 120/16. i 57/22.).

Prestankom prava građenja, nositelj prava građenja dužan je, bez prava na naknadu tržišne vrijednosti i prava na naknadu za izvršena ulaganja u izgradnju i tekuće održavanje (naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina u prometu vrijednija s tom zgradom nego bez nje), predati Gradu Supetru u posjed i vlasništvo cjelokupnu građevinu TC Vlačica u ispravnom i funkcionalnom stanju (kakva je bila danom izdavanja uporabne dozvole) bez ikakvih tereta osnovanih u korist trećih osoba (kao što su založno pravo, fiducij, najam, zakup i dr.).

Ukoliko Grad Supetar, za vrijeme trajanja prava građenja ili po prestanku istog, odluči prodati nekretnine na kojima je pravo građenja zasnovano, odabranom ponuditelju pripada pravo prvokupa.

#### **4. PRAVO PODNOŠENJA PISANE PONUDE**

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

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

Neće se uzeti u razmatranje ponude pravnih osoba nad kojima je otvoren stečajni postupak ili likvidacija, postupak predstečajne nagodbe, kao ni ponude natjecatelja koji imaju dospjele, a nepodmirene obveze prema Gradu Supetru na dan isteka roka za podnošenje ponude, osim ako je poslovnom subjektu sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza.

Sudionici natječaja moraju dokazati svoju sposobnost prema zahtjevima navedenima u ovom javnom natječaju.

#### **5. POČETNA VISINA GODIŠNJE NAKNADE ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA**

Početna visina godišnje naknade za osnivanje prava građenja odnosno godišnji obrok (anuitet) iznosi 26.000,00 EUR, koji se raspoređuje na mjesečne naknade, na koje se obračunava PDV.

Prva mjesečna naknada mora se uplatiti u roku od 30 dana od dana stupanja u posjed nositelja prava građenja, a svaka sljedeća dospjeva na naplatu na dan koji po broju i mjesecu odgovara danu dospjeća prve naknade.

#### **6. JAMČEVINA**

Jamčevina u iznosu od 26.000,00 EUR uplaćuje se u proračun Grada Supetra, IBAN HR3824020061842700002, model HR68, poziv na broj 9016-OIB uplatitelja, što se ujedno smatra suglasnošću stranke za korištenje njenog OIB-a.

Ponuditeljima čija ponuda ne bude prihvaćena, uplaćena se jamčevina vraća u roku od 60 dana od dana konačnog zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Odabranom ponuditelju se uplaćena jamčevina računava u naknadu za pravo građenja. Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o pravu građenja, uplaćena jamčevina se ne vraća.

## **7. ROK ZA REVALORIZACIJU**

Rok za revalorizaciju godišnje naknade za pravo građenja je svakih deset (10) godina od dana sklapanja ugovora o pravu građenja.

Kriterij revalorizacije, koji će se primijeniti po isteku svakih 10 godina, jest promjena indeksa potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj koji podatak objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske. Revalorizacija će se izvršiti bez dodatnog ugovaranja, na temelju vještva ovlaštenog procjenitelja.

## **8. PISANA PONUDA MORA SADRŽAVATI:**

- ime i prezime odnosno naziv, OIB, prebivalište odnosno sjedište ponuditelja;
- oznaku nekretnine koja je predmet natječaja;
- ponuđeni iznos godišnje naknade za pravo građenja;
- dokumentaciju koja sadrži osnovne osobne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (potvrdu o OIB-u, presliku važeće osobne iskaznice, izvadak iz sudskog registra za domaće pravne osobe, a za strane pravne osobe izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik);
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna porezna uprava, ne stariju od 30 dana, te potvrdu ponuditelja o nepostojanju duga s osnove potraživanja Grada Supetra i pravnih osoba kojima je Grad Supetar osnivač;
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine (izvornik ili ovjerena preslika uplatnice ili virmana);
- izvornik ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti ponuditelja;
- izjavu ponuditelja da se obvezuje da će u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja u formi ovršne isprave na vlastiti trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete javnog natječaja te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana računajući od dana otvaranja ponuda;
- osiguranje za ispunjenje svih obveza iz ugovora o građenju i drugih ugovora u vezi s gradnjom, u vidu bankarske garancije poznate domaće ili strane banke „na prvi poziv“ u Republici Hrvatskoj, odnosno drugo sredstvo osiguranja naplate;
- broj IBAN-a radi eventualnog povrata jamčevine.

## **9. ROK ZA PODNOŠENJE PRIJAVE**

Ponude se dostavljaju preporučenom poštanskom pošiljkom ili se predaju osobno u prijemnoj pisarnici, na adresi Grada Supetra, Vlačica 5, 21400 Supetar, uz napomenu **"NE OTVARAJ - PONUDA ZA JAVNI NATJEČAJ ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA "**.

Rok za podnošenje pisanih ponuda je 30 (trideset) dana, računajući od prvoga sljedećeg dana nakon objave javnog natječaja na oglasnoj ploči u zgradi gradske uprave Grada Supetra, i web stranici Grada Supetra.

Nepotpune i nepravodobne ponude neće se razmatrati. Grad Supetar zadržava pravo ne prihvatiti niti jednu ponudu.

## **10. OTVARANJE PONUDA**

Javno otvaranje ponuda obaviti će se u prostorijama Grada Supetra, na adresi Vlačica 5, 21000 Supetar, u roku od 30 dana od isteka roka za podnošenje pisanih ponuda. Točan datum javnog otvaranja ponuda objavit će se na oglasnoj ploči i službenim web stranicama Grada Supetra 8 dana ranije.

Otvaranju ponuda mogu biti nazočne samo ovlaštene ili opunomoćene osobe ponuditelja, uz uvjet predočenja ovlasti ili punomoći i dokumenta za provjeru osobnog identiteta.

Najpovoljniji ponuditelj je onaj koji je ponudio najvišu godišnju naknadu za pravo građenja i ispunjava sve druge uvjete natječaja.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu godišnju naknadu za pravo građenja i ispunjava sve druge uvjete natječaja.

U slučaju da istu najvišu godišnju naknadu za pravo građenja ponude dva ili više ponuditelja, odmah nakon otvaranja ponuda pristupit će se usmenom javnom nadmetanju.

## **11. ZAKLJUČAK O IZBORU NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA**

Zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Povjerenstvo za pravo građenja.

Povjerenstvo za pravo građenja može odlučiti da se ne prihvati niti jedna ponuda.

Zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se svim sudionicima natječaja i gradonačelnici.

Protiv zaključka Povjerenstva za pravo građenja o izboru najpovoljnijeg ponuditelja može se uložiti prigovor, putem Jedinственog upravnog odjela, Supetar, Vlačica 5, u roku od 8 dana od dana dostave zaključka.

U povodu preispitivanja zaključka Povjerenstvo za pravo građenja može zaključak izmijeniti ili potvrditi i uloženi prigovor odbiti kao neosnovan.

Zaključak o prigovoru je konačan.

## **12. SKLAPANJE UGOVORA**

Ugovor o pravu građenja sklapa se u roku od 30 dana od dana konačnosti zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o pravu građenja u zakazano vrijeme, a svoj izostanak ne opravda, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj izostanak opravda, odredit će mu se novi rok koji ne može biti duži od 15 dana.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o pravu građenja ni u navedenom naknadno određenom roku, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o pravu građenja u rokovima navedenim u ovoj točki, zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti. Jamčevina se ne vraća najpovoljnijem ponuditelju koji odustane od sklapanja ugovora.

Grad Supetar može odustati od osnivanja i prijenosa prava građenja, u svako doba prije potpisivanja ugovora.

Eventualne druge poreze i pristojbe podmiruje nositelj prava građenja.

KLASA: 940-01/23-01/08  
URBROJ: 2181-11-01/1-24-13  
Supetar, 4. ožujka 2024. godine

GRADONAČELNICA  
Ivana Marković mag. oec., v.r.

---