



REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA PAŠMAN
Općinski načelnik



KLASA: 944-01/24-01/07
URBROJ: 2198-17-02/1-24-1
Pašman, 30. rujna 2024.

Na temelju odredbi članaka 280. – 296. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06 i 141/06, 146/08 i 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17 98/19 i 144/20), članka 46. Statuta Općine Pašman („Službeni glasnik Općine Pašman“ broj 1/21 i 4/22), te sukladno Odluci o uvjetima, načinu i postupanju gospodarenja imovinom u vlasništvu Općine Pašman („Službeni glasnik Općine Pašman“ broj 1/22 i 14/23) i Odluci Općinskog vijeća Općine Pašman („Službeni glasnik Općine Pašman“ broj 2/24), raspisuje se:

JAVNI NATJEČAJ
za osnivanje prava građenja na nekretnini u vlasništvu Općine pašman

I.

Raspisuje se Javni natječaj za osnivanje prava građenja na nekretnini u vlasništvu Općine Pašman, kako slijedi:

r.br.	k.č.br	kat. općina	namjena nekretnine	površina u m ²	vrijeme na koje se osniva pravo građenja (u godinama)	početna godišnja naknada za pravo građenja bez PDV-a (u eur)	jamčevina (u eur)
1.	2941	Ždrelac	Ugostiteljsko turističke namjene T1 – hotel T2 – turističko naselje T3 - kamp	76791	50	130.544,70	20.000,00

Opis nekretnine na kojoj se osniva pravo građenja

II.

Nekretnina na kojoj se osniva pravo građenja, prema važećem Prostornom planu uređenja Općine Pašman

je ugostiteljsko – turističko područja Općine Pašman nalazi se unutar obuhvata ugostiteljsko-turističke namjene oznake T1, T2 i T3.

Unutar zone ugostiteljsko-turističke namjene, u zoni T1, planira se gradnja hotela, T2 turističko naselje te T3 smještaj kampa s pratećim sadržajima.

Prostornim planom uređenja Općine Pašman za predmetnu zonu predviđena je obveza izrade Urbanističkog plana uređenja područja Kablin (T1, T2 i T3) (UPU br. 3) koji će definirati smještajni kapacitet.

U naravi, parcela se nalazi s južne strane otoka Pašmana u blizini naselja Ždrelac. Na nekretnini nema komunalnih infrastrukturnih priključaka. Pristup na parcelu omogućen je postojećim makadamskim putem. Općina Pašman o svom trošku ishodovati će akt o gradnji za rekonstrukcije nerazvrstane ceste od državne ceste DC110 do turističke zone Kablin Ždrelac te izvršiti rekonstrukciju navedene nerazvrstane ceste.

Nositelj prava građenja dužan je u postupku ishoda propisanih dokumenata prostornog uređenja za gradnju pridržavati se uvjeta propisanih od strane Općine Pašman i drugih pravnih osoba sa javnim ovlastima u svezi postavljanja planirane komunalne i druge prateće infrastrukture u funkciji predmetne zone.

Nositelj prava građenja obavezan je na stečenom pravu građenja izgraditi minimalno objekte predviđene ponuđenim idejnim rješenjem te zonu staviti u funkciju shodno namjeni. Nositelj prava građenja u obvezi je osigurati uredno poslovanje i obavljati djelatnost sukladno izdanim dozvolama poštujući važeće propise.

Odredbe o rokovima i isteku osnovanog prava građenja

III.

Pravo građenja na nekretnini koja je predmet ovog Javnog natječaja osniva se na rok od 50 godina, koji rok se može ugovorom produžiti na rok do 49 godina. Ugovor o produženju može se sklopiti najranije šest mjeseca prije isteka roka od 50 godina.

Po isteku Ugovora o pravu građenja, Općina Pašman će ponuditi nositelju prava građenja produženje Ugovora na daljnji rok od 49 godina, pod istim uvjetima po kojima je zaključen Ugovor koji je istekao, uz revalorizaciju vrijednosti naknade u skladu s promjenom indexa potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj.

Po konačnom isteku Ugovora o pravu građenja, Općina Pašman ima pravo preuzeti posjed predmetne nekretnine, te postaje vlasnik svih izgrađenih nekretnina. Ako se sa nositeljem prava građenja ne dogovori daljnja suradnja, nositelj prava građenja ima pravo na povrat razlike prometne vrijednosti nekretnine bez i nekretnine sa izgrađenim objektom. Razlika prometne vrijednosti utvrdit će se elaboratom izrađenom po ovlaštenom sudskom vještaku.

Nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu uz suglasnost nadležnog tijela Općine Pašman, a izostanak ove suglasnosti smatra se raskidnim uvjetom

Odredbe o sklapanju ugovora, naknadi i upisu osnovanog prava građenja

IV.

Ugovor o pravu građenja zaključiti će se sa izabranim nositeljem prava građenja u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Upis prava građenja na predmetnoj nekretnini, izabrani nositelj prava građenja može ishoditi na temelju zaključenog ugovora o osnivanju prava građenja.

V.

Iznos godišnje naknade koji je postignut za pravo građenja osnovano prema odredbama ovog Javnog natječaja, nositelj prava građenja dužan je uplaćivati godišnje za korist Općine Pašman.

Plaćanje naknade za osnovano pravo građenja počinje prvog dana mjeseca nakon isteka 24 mjeseci od dana pravomoćnosti akta o gradnji, odnosno prvog dana od dana pravomoćnosti uporabne dozvole ovisno o tome koji uvjet za početak plaćanja bude ranije ispunjen.

Naknadu za drugu i svaku sljedeću godinu, nositelj prava građenja je dužan plaćati za korist Općine Pašman do 31. siječnja tekuće godine za koju se plaća naknada.

U slučaju prijevremenog raskida ugovora o osnivanju prava građenja na inicijativu bilo koje ugovorne stranke, nositelj prava građenja nema pravo na povrat već uplaćene naknade koja se odnosi na godinu za koju je ta naknada uplaćena.

Ukoliko nositelj prava građenja ne uplati godišnju naknadu za osnovano pravo građenja nakon dospijea plaćanja za tu godinu, biti će obvezan za korist Općine Pašman, uz dugovanu naknadu isplatiti i zakonske zatezne kamate koje teku od dana dospijea plaćanja do dana isplate.

Odredbe o postupku sudjelovanja (nadmetanja) u ovom Javnom natječaju

VI.

Pravo sudjelovanja u ovom Javnom natječaju imaju fizičke i pravne osobe (u daljnjem tekstu: podnositelj ponude), koje prema pozitivnim propisima Republike Hrvatske mogu stjecati vlasništvo na nekretninama u Republike Hrvatske.

Podnositelj ponude, koji želi sudjelovati u Javnom natječaju za osnivanje prava građenja na predmetnoj nekretnini, dužan je za sudjelovanje u istom, uplatiti za korist Općine Pašman jamčevinu u iznosu od 20.000,00 EUR (dvadesettisućaeura).

Jamčevina se uplaćuje na žiro-račun Općine Pašman broj: HR4723900011832000001, uz naznaku: JAMČEVINA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA, poziv na broj: HR68 7757-OIB.

VII.

Kriterij za odabir najpovoljnijeg ponuditelja je najviši ponuđeni iznos godišnje naknade za osnivanje prava građenja, pod uvjetom da ponuditelj ispunjava i druge uvjete natječaja.

Najpovoljnijim ponuditeljem u postupku osnivanja prava građenja smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu godišnju naknadu za pravo građenja pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja. Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se slijedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu godišnju naknadu za pravo građenja i ispunjava sve druge uvjete natječaja, te prihvati ponuđenu mjesečnu naknadu za pravo građenja ponuditelja koji je odustao.

Odluku o odabiru najpovoljnije ponude donijet će Općinsko vijeće Općine Pašman.

VIII

Ponuda za osnivanje prava građenja na nekretnini koja je predmet ovog Javnog natječaja dostavlja se

u zatvorenoj omotnici i obavezno sadrži:

- a) Ime i prezime ponuditelja, odnosno tvrtke s adresom, sjedištem, OIB, te točan IBAN za povrat jamčevine,
 - b) Ponuđeni godišnji iznos za osnivanje prava građenja (isključivo u eurima) koji se nudi zakupnine izražen u EUR;
 - c) dokaz o uplati jamčevine (nalog za plaćanje) u izvorniku ili dokaz o plaćanju putem interneta;
 - d) Dokaz (u originalu ili ovjereni preslik) i to iz sudskog registra (Izvadak o upisu u sudski registar) za trgovačko društvo ili ustanovu, odnosno Izvadak iz obrtnog registra, ako se radi o fizičkoj osobi ne stariji od 30 dana, od dana raspisivanja ovog natječaja;
 - e) Dokaz o podmirenju dospjelih obveza prema državnom proračunu, o kojima službenu evidenciju vodi nadležna Porezna uprava (Potvrda porezne uprave u originalu ili ovjerenom presliku, ne starija od 30 dana, od dana objave natječaja), osim ako je odobrena odgoda plaćanja i pridržava se rokova plaćanja;
 - f) Podnositelji koji se natječu, pravna ili fizička osoba, mora po svim osnovama imati podmirene dospjele obveze prema Općini Pašman do dana predaje ponude, osim ako je odobrena odgoda plaćanja i pridržava se rokova plaćanja (kao dokaz prilaže se potvrda Upravnog odjela za opće poslove, komunalni sustav i financije Općine Pašman);
- Osobe koje su bile odgovorne osobe u društvima, uprava društva/predsjednik uprave, osobe i pravne osobe osnivač/suosnivač u drugim pravnim osobama koje imaju dospjele obveze prema Općini Pašman, da bi bili sposobni ponuditelji, moraju imati podmirene dospjele obveze prema Općini Pašman s osnova tih društava, do trenutka predaje ponude;
- g) Idejno rješenje građevine na čiju se izgradnju osniva prvo građenje;
 - h) Dinamički plan realizacije izgradnje sa iskazanim vremenom, počevši od zaključivanja ugovora za: izradu idejnog projekta i izradu glavnog i izvedbenog projekta;
 - i) Dinamički plan realizacije izgradnje sa iskazanim vremenom, počevši od pravomoćnosti dozvole za gradnju za: izgradnju građevina, ishodovanje uporabne dozvole i početak rada;
 - j) Izjavu kojom se obvezuje da će u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija, sklopiti ugovor o zasnivanju prava građenja na vlastiti trošak te da u cijelosti prihvaća uvjete javnog natječaja.

Podnošenjem ponude na javni natječaj smatra se da je ponuditelj fizička osoba dao privolu za prikupljanje i obradu svojih osobnih podataka u svrhu provođenja javnog natječaja u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka (GDPR).

Ponude za osnivanje prava građenja na nekretnini koja je predmet ovog Javnog natječaja dostavljaju se u zatvorenim omotnicama s naznakom: **«ZA NATJEČAJ, OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA - NE OTVARAJ» na sljedeću adresu:**

OPĆINA PAŠMAN

Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za osnivanje prava građenja na nekretnini u vlasništvu

Općine Pašman, Obala tamarisa 6, 23 262 Pašman

Ponude se mogu predati osobno, neposredno u pisarnici Općine Pašman, koja se nalazi na istoj adresi, soba br. 1 ili preporučeno putem pošte.

IX.

Svaka dostavljena ponuda koja se odnosi na nekretninu iz ovog Javnog natječaja, smatrat će se valjanom ukoliko sadrži sve tražene podatke i propisanu dokumentaciju, te ukoliko je pravovremeno dostavljena.

Nerazumljive, neodređene, nepotpune i nepravovremene ponude, kao i ponude u kojima je iznos ponuđene naknade za osnivanje prava građenja niži od onog određenog u početnoj godišnjoj naknadi, smatrat će se nevaljanima.

X.

Pisane ponude u zatvorenom omotu s naznakom «ZA NATJEČAJ, OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA - NE OTVARAJ» (potrebno upisati i podatak o klasi i urudžbenom broju natječaja), predaju se u roku od 15 dana od dana objave ovog natječaja u dnevnom tisku, oglasnoj ploči Općine Pašman i na mrežnoj web stranici Općine.

Danom predaje ponude smatra se dan predaje ponude neposredno u Pisarnici Općine, odnosno dan predaje na poštu preporučenom pošiljkom.

Ponude ponuditelja koje pristignu nakon roka određenog za predaju ponuda odbacit će se kao nepravovremene.

Jednako tako će se postupiti i s ponudama koje su poslone poštom preporučeno, a nisu zaprimljene u pisarnici Općine Pašman do datuma i vremena označenog za otvaranje ponuda.

U potonjoj situaciji rizik za pravovremenu dostavu ponude snosi ponuditelj.

Sve pristigle ponude za osnivanje prava građenja na nekretnini koja je predmet ovog Javnog natječaja otvoriti će Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja, dana **24. listopada 2024. godine**, u općinskoj vijećnici Općine Pašman, na adresi: Obala tamarisa 6, 23262 Pašman, **s početkom u 10:00 sati**. Otvaranju ponuda mogu biti nazočne samo ovlaštene ili opunomoćene osobe ponuditelja, uz uvjet predocjenja ovlasti ili punomoći i dokumenta za provjeru osobnog identiteta.

O otvaranju ponuda Povjerenstvo će sastaviti zapisnik.

Svaki ponuditelj koji je sudjelovao u ovom Javnom natječaju biti će pisanim putem obaviješten o rezultatima provedenog Javnog natječaja, i to u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ponuditeljima koji su sudjelovali u ovom Javnom natječaju, a koji nisu izabrani kao najpovoljniji, vratiti će se iznos uplaćene jamčevine u roku od 8 (osam) dana od dana okončanja postupka natječaja.

Ponuditelj čija ponuda bude izabrana kao najpovoljnija, iznos uplaćene jamčevine uračunati će se u iznos godišnje naknade za osnivanje prava građenja za prvu godinu plaćanja.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude nakon okončanja postupka javnog otvaranja ponude ili odustane od sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja ili ne pristupi zaključenju ugovora o osnivanju prava građenja u roku za sklapanje ugovora gubi pravo na povrat jamčevine, a natječaj će se ponoviti.

XI.

Ponuditelj koji je bude izabran kao najpovoljniji, odnosno utvrđen kao nositelj prava građenja, pisanim će putem, u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja odluke, biti pozvan da pristupi sklapanju

ugovora o osnivanju prava građenja s Općinom Pašman.

XII.

Ako najpovoljnijim ponuditeljem, odnosno utvrđenim nositeljem prava građenja budu utvrđene dvije ili više osoba koje su podnijele zajedničku ponudu za osnivanje prava građenja na nekretnini koja je predmet ovog Javnog natječaja, njihova je obveza glede isplate naknade za osnovano pravo građenja solidarna te će kao takva biti utvrđena i ugovorom o osnivanju prava građenja.

XIII.

Nositelj prava građenja dužan je osigurati stručni nadzor gradnje sukladno odredbama Zakona o gradnji.

XIV.

Ponuditelj snosi sve troškove koji su nastali u svezi s ovim natječajem bez obzira na krajnji ishod natječaja. Propisane porezne obveze i druga javna davanja snosi nositelj prava građenja.

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

Ugovor o osnivanju i prijenosu prava građenja sklapa se kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu, a trošak snosi nositelj prava građenja.

Zaključne odredbe

XV.

Za nekretninu koja je predmet ovog Javnog natječaja Općina Pašman organizira uvid na terenu, uz prisutnost ovlaštene osobe, uz prethodnu najavu zainteresiranih osoba na broj tel: +385 23 260 260.

Pridržava se pravo poništavanja objavljenog Javnog natječaja u cijelosti ili djelomično, u svakoj fazi postupka, bez davanja posebnog obrazloženja, kao i pravo neizbora najpovoljnijeg ponuditelja za osnivanje prava građenja na nekretnini koja je predmet ovog Javnog natječaja.

Ostali sadržaj prava i obveza koji ima nastati temeljem odredbi ovog Javnog natječaja, utvrditi će se ugovorom koji će zaključiti Općina Pašman i izabrani nositelj prava građenja.

OPĆINA PAŠMAN