

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO - BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD OSIJEK
GRADSKO VIJEĆE

**PRIJEDLOG RJEŠENJA
O ODABIRU PONUDITELJA PO NATJEČAJU RADI
OSNIVANJA PRAVA GRAĐENJA
NA K.Č.BR. 652/3 K. O. TVRĐAVICA-PODRAVLJE**

Osijek, kolovoz 2024.

Na temelju članka 34. stavka 1. točke 28. i stavka 2. Statuta Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 6/01, 3/03, 1A/05, 8/05, 2/09, 9/09, 13/09, 9/13, 12/17, 2/18, 2/20, 3/20, 4/21, 5/21-pročišćeni tekst i 8/24) Gradonačelnik Grada Osijeka 30. kolovoza 2024., donosi

ZAKLJUČAK

o utvrđivanju Prijedloga Rješenja o odabiru ponuditelja po Natječaju radi osnivanja prava građenja na k.č.br. 652/3 k. o. Tvrđavica-Podravlje

I.

Utvrđuje se Prijedlog Rješenja o odabiru ponuditelja po Natječaju radi osnivanja prava građenja na k.č.br. 652/3 k.o. Tvrđavica-Podravlje te se isti dostavlja Gradskome vijeću Grada Osijeka na razmatranje i donošenje.

II.

Potrebna stručna obrazloženja na sjednici Gradskoga vijeća, dat će dr. sc. Sanda Pašuld, dipl. iur., pročelnica Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i vlasničko-pravne odnose.

KLASA: 944-18/23-01/67
URBROJ: 2158-1-02-24-23
Osijek, 30. kolovoza 2024.



Materijal pripremio:
UO za gospodarenje imovinom
i vlasničko-pravne odnose

Prijedlog Rješenja o odabiru ponuditelja po Natječaju radi osnivanja prava građenja na k.č.br. 652/3 k. o. Tvrđavica-Podravlje

O b r a z l o ž e n j e

I. Pravni temelj

Člankom 391. stavak 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., 94/17. - pročišćeni tekst, 152/14., 81/15. - službeni pročišćeni tekst) propisano je da nekretninom u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno.

Odredba članka 19. točke 16. Statuta Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka broj 6/01, 3/03, 1A/05, 8/05, 2/09, 9/09, 13/09, 9/13, 12/17, 2/18, 2/20, 3/20, 4/21 i 5/21- pročišćeni tekst i 8/24) određuje da Gradsko vijeće Grada Osijeka "utvrđuje mjerila za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Osijeka i raspolaže pokretninama i nekretninama Grada Osijeka u skladu sa zakonom".

Člankom 57. stavkom 1. Odluke o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 16/19. i 22/21.) propisano je da se pravo građenja i prijenos prava građenja osniva sklapanjem ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem izabranim u postupku javnog natječaja.

II. Razlozi upućivanja, ocjena stanja i osnovna pitanja koja se uređuju odlukom

Gradonačelnik Grada Osijeka objavio je Natječaj radi osnivanja i prijenosa prava građenja na k.č.br. 652/3 k.o. Tvrđavica-Podravlje dana 20. lipnja 2024., a temeljem Rješenja o raspisivanju natječaja radi osnivanja i prijenosa prava građenja na k.č.br. 652/3 k.o. Tvrđavica-Podravlje (KLASA: 944-18/23-01/67, URBROJ: 2158-1-01-24-12) od 27. svibnja 2024. koje je donijelo Gradsko vijeće na svojoj 22. sjednici.

Radi se o k.č.br. 652/3 Biljska cesta, zemljište za sport i rekreaciju i gospodarska zgrada, površine 26.307 m², upisano u zk.ul. 858 k.o. Tvrđavica-Podravlje.

Generalnim urbanističkim planom grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 5/06, 12/06-ispr., 1/07-ispr., 12/10, 12/11, 12/12, 2/13-ispr., 4/13-ispr., 7/14, 11/15, 5/16-ispr., 2/17 i 6A/18-pročišćeni tekst, 13A/20, 4/21 i 24/22), propisano je da se predmetno zemljište nalazi unutar granica građevinskog zemljišta obuhvaćenog GUP-om, namjene R – športsko rekreacijska namjena (članak 11).

Procjembenim elaboratom broj 20/2020, kojeg je dana 11. veljače 2021. izradio KINIG – obrt za tehničko savjetovanje, Darija Poljak – Gunjević, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, ukupna ostvariva godišnja kamata na pravo građenja procijenjena je na iznos 13.648,88 EUR, odnosno 1.137,41 EUR mjesečno, a izvršenim međuvremenskim izjednačenjem cijene zemljišta, izračun je pokazao da je kamata na pravo građenja 1.663,51 EUR mjesečno.

Trošak procjene iznosi 331,81 EUR.

Rok za dostavu ponuda bio je 15 dana od dana objave obavijesti o Natječaju, tako da je posljednji dan za predaju ponuda bio 5. srpanj 2024., neposredno u pisarnici Grada Osijeka ili poštom preporučeno.

Ponuditelj koji je podnio ponudu na natječaj bio je dužan uplatiti i jamčevinu u visini pet početno utvrđenih iznosa mjesečne naknade za osnivanje prava građenja bez PDV-a, što iznosi 8.317,55 EUR.

Povjerenstvo za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Osijeka održalo je otvaranje ponuda 9. srpnja 2024., te je o istom otvaranju sačinilo zapisnik.

Na javni natječaj pristigla je jedna ponuda i to Udruge Pannonian iz Osijeka.

Nakon otvaranja ponuda Povjerenstvo je zapisnički utvrdilo da je najpovoljniji ponuditelj udruga Pannonian, Cara Hadrijana 5, Osijek, OIB: 44126442247, koja je dostavila potpunu ponudu, ispunjava sve uvjete natječaja, te koje je ponudila naknadu za pravo građenja u visini 1.663,51 EUR mjesečno. Povjerenstvo je utvrdilo i da je ponuditelj uplatio jamčevinu u iznosu 10.396,95 EUR što predstavlja pet mjesečnih iznosa od 1.663,51 EUR u koji je uračunat i PDV (dakle više nego je bilo uvjetom natječaja jer se tražila uplata bez PDV-a, ali više-uplata ne utječe na valjanost ponude).

Kao sastavni dio ponude tražen je investicijski projekt s opisom objekata koji se namjeravaju graditi uključivo i opis sadržaja koji će biti smješteni u objektima, s troškovnikom ulaganja, detaljno obrazloženom svrhom projekta te fiksnim rokovima izgradnje.

Udruga Pannonian je izjavila da će se građevina koje se planira graditi na pravu građenja, a prikazana Investicijskim projektom izgradnje sportske infrastrukture za ekstremne sportove – Pannonian Challenge skate park i BMX race staza, a koji je sastavni dio ponude, realizirati u roku tri godine od sklapanja ugovora o pravu građenja, a najkasnije do 1. srpnja 2027.

Navedenim investicijskim projektom prikazana je ukupna vrijednost radova u visini 1.101.234,75 EUR.

Povjerenstvo za otvaranje ponuda dostavilo je (na provjeru) investicijski projekt osobi imenovanoj od strane nadležnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Krunoslavu Plećašu, dipl.ing.građ. na očitovanje, a koji je dao pozitivno mišljenje na Investicijski projekt jer *“građevina takvog tipa uklopila bi se u građevine koje bi bilo moguće graditi na predmetnoj čestici sukladno članku 11. GUPGO“*.

Dana 10. srpnja 2024. izvršena je i provjera stanja duga prema Gradu Osijeku po bilo kojoj osnovi, te je utvrđeno da duga nema. Stoga je mišljenje Povjerenstva da je ponuda valjanja i predlaže se Udruhu Pannonian utvrditi najpovoljnijim ponuditeljem.

III. Financijska sredstva

Za provođenje ovog rješenja financijska sredstva nisu potrebna.

Sukladno svemu navedenom, predlaže se donošenje Rješenja o odabiru ponuditelja po Natječaju radi osnivanju prava građenja na k.č.br. 652/3 k.o. Tvrđavica-Podravlje, kako slijedi:

Temeljem članka 391. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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., 81/15., 94/17.), članka 19. točke 16. Statuta Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka broj 6/01, 3/03, 1A/05, 8/05, 2/09, 9/09, 13/09, 9/13, 12/17, 2/18, 2/20, 3/20, 4/21, 5/21-pročišćeni tekst i 8/24.) i članka 57. stavka 1. Odluke o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 16/19. i 22/21.) Gradsko vijeće Grada Osijeka _____ 2024. donijelo je

Rješenje o odabiru ponuditelja po Natječaju radi osnivanja prava građenja na k.č.br. 652/3 k.o. Tvrđavica-Podravlje

I.

Utvrđuje se da je na objavljeni Natječaj radi osnivanju prava građenja na k.č.br. 652/3 Biljska cesta, zemljište za sport i rekreaciju i gospodarska zgrada, površine 26.307 m², upisano u zk.ul 858 k.o. Tvrđavica-Podravlje (KLASA: 944-18/23-01/67, URBROJ: 2158-1-14-00/2-24-14) od 20. lipnja 2024. prispjela jedna ponuda i to Udruga Pannonian iz Osijeka.

Za osnivanje prava građenja na k.č.br. 652/3 u k.o. Osijek, na rok od 50 godina, a radi izgradnje građevine u funkciji sporta i rekreacije, a sukladno Generalnom urbanističkom planu grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijek br. 5/06, 12/06-ispr., 1/07-ispr., 12/10, 12/11, 12/12, 2/13-ispr., 4/13-ispr., 7/14, 11/15, 5/16-ispr., 2/17 i 6A/18-pročišćeni tekst, 13A/20, 4/21 i 24/22) koji propisuje da je na ovom zemljištu utvrđena športsko–rekreacijska namjena (R), ponuđena je naknada u iznosu 1.663,51 EUR mjesečno, na koju se obračunava PDV.

II.

Ponuda iz točke I. ovog rješenja je pravodobna i potpuna te se udruga Panonnian odabire kao najpovoljniji ponuditelj po javnom natječaju radi osnivanju prava građenja na k.č.br. 652/3 k.o. Tvrđavica-Podravlje.

Investicijskim projektom izgradnje sportske infrastrukture za ekstremne sportove – Pannonian Challenge skate park i BMX race staza, a koji je bio predmetom ponude, utvrđena je realizacija projektu u roku tri godine od sklapanja ugovora o pravu građenja, a najkasnije do 1. srpnja 2027., a vrijednost radova procijenjena je na 1.101.234,75 EUR.

III.

Trošak izrade procjemenog elaborata za osnivanje prava građenja na k.č.br. 652/3, k.o. Tvrđavica-Podravlje u visini 331,81 EUR, najpovoljniji ponuditelj je dužan naknaditi Gradu Osijeku, te će godišnja naknada za pravo građenja biti uvećana za isti trošak.

Položena jamčevina u visini 10.396,95 EUR bit će uračunata u godišnju naknadu za pravo građenja.

Ugovor radi osnivanju prava građenja na k.č.br. 652/3 k.o. Tvrđavica-Podravlje prileži ovom rješenju.

IV.

Protiv ovog rješenja, radi njegova preispitivanja, sudionik natječaja može uložiti prigovor Gradskom vijeću u roku osam dana od dana njegove dostave.

Rješenje Gradskog vijeća povodom prigovora dostavlja se podnositelju prigovora i isto je konačno.

V.

Po konačnosti rješenja o prihvatanju ponude najpovoljniji ponuditelj je dužan pristupiti potpisu ugovora u roku osam dana od dana uručenja poziva za sklapanje ugovora.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj u roku iz prethodnog stavka bez opravdanog razloga ne pristupi potpisu ugovora, a izostanak ne opravda, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj izostanak opravda, odredit će mu se novi rok za potpis ugovora koji ne može biti duži od daljnjih 30 dana, računajući od dana isteka roka iz stavka 1. ove točke.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o osnivanju prava građenja ni u roku iz prethodnog stavka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o osnivanju prava građenja u rokovima iz stavka 1. i 3. ove točke, ovo rješenje prestaje važiti.

Jamčevina se ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuditelj odustane od sklapanja ugovora.

VI.

Za provođenje ovog rješenja zadužuje se Upravni odjel za gospodarenje imovinom i vlasničko-pravne odnose.

KLASA: 944-18/23-01/67

URBROJ: 2158-1-01-24-

Osijek, _____ 2024.

PREDSJEDNIK

GRADSKOG VIJEĆA

prof.dr.sc. Tihomir Florijančić

GRAD OSIJEK, Kuhačeva 9, Osijek, OIB:30050049642, kojeg zastupa gradonačelnik Ivan Radić, mag. oec., (u daljnjem tekstu: Grad Osijek) s jedne strane
i

UDRUGA PANNONIAN, Cara Hadrijana 5, Osijek, OIB: 44126442247, koju zastupa predsjednik udruge Zdenko Liška, (u daljnjem tekstu: Nositelj prava građenja) s druge strane, sklopili su _____ 2024.

UGOVOR

o osnivanju prava građenja na k.č.br. 652/3 k.o. Tvrđavica-Podravlje, radi izgradnje građevine u funkciji sporta i rekreacije

Članak 1.

Predmet ovog ugovora je utvrđivanje prava i obveza kod osnivanja prava građenja na k.č.br. 652/3 Biljska cesta, zemljište za sport i rekreaciju i gospodarska zgrada, površine 26.307 m², upisano u zk.ul 858 k.o. Tvrđavica-Podravlje radi izgradnje građevine u funkciji sporta i rekreacije prvenstvene namjene za razvoj biciklizma i ekstremnih sportova, sukladno Investicijskom projektu izgradnje sportske infrastrukture za ekstremne sportove – Pannonian Challenge skate park i BMX race staza, iz lipnja 2024. koji je sastavni dio ovog ugovora.

Članak 2.

Nositelj prava građenja je Rješenjem Gradonačelnika Grada Osijeka (KLASA: 944-18/23-01/67, URBROJ: 2158-_____) od _____ 2024., odabran kao najpovoljniji ponuditelj po raspisanom javnom natječaju predmetom kojega je bilo osnivanje prava građenja na zemljištu opisanim člankom 1. ovog ugovora.

Članak 3.

Nositelj prava građenja je za pravo građenja na k.č.br. 652/3 k.o. Tvrđavica-Podravlje, ponudio naknadu u iznosu 1.663,51 EUR mjesečno, na koju se obračunava PDV, te koja predstavlja ujedno i iznos mjesečne naknade utvrđene ovim ugovorom.

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

Kriterij revalorizacije po isteku svakih 10 godina jest promjena indeksa potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj koji podatak objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske.

Članak 4.

Pravo građenja osniva se za korist Nositelja prava građenja na rok od 50 godina.

U roku tri godine od sklapanja ovog ugovora, Nositelj prava građenja ima obvezu sagraditi građevinu, u skladu s Investicijskim projektom iz članka 1. ovog ugovora i prostornim planom u funkciji sporta i rekreacije, a najkasnije do 1. srpnja 2027., te unutar istog roka ishoditi pravomoćnu uporabnu dozvolu. Vrijednost radova procijenjena je na 1.101.234,75 EUR.

Produženje roka iz prethodnog stavka ove točke, dozvoljeno je uslijed nastanka izvanrednih vanjskih događaja nastalih nakon sklapanja ugovora o pravu građenja, a koji se nisu mogli predvidjeti, spriječiti, izbjeći ili otkloniti, te za koje nije odgovorna niti jedna strana.

Izgradnja građevine u roku i na način propisan stavkom 2. ovog članka smatra se bitnim sastojkom ugovora, a u slučaju raskida ugovora radi neispunjavanja uvjeta izgradnje u roku, Grad Osijek nema obvezu povrata do tada uložениh finansijskih sredstava.

Nakon prestanka prava građenja Grad Osijek neće dati Nositelju prava građenja nikakvu naknadu za građevinu bez obzira koliko će zemljište na kojemu je osnovano pravo građenja biti vrijednije s izgrađenom građevinom nego bez nje.

Članak 5.

Nositelj prava građenja je dužan, mjesečnu naknadu za stečeno pravo građenja iz članka 3. stavka 1. ovog ugovora, plaćati Gradu najkasnije do 15-og u mjesecu za tekući mjesec i to za korist Proračuna Grada Osijeka IBAN HR50 23600001 83 200002, MODEL HR68 7889-OIB uplatitelja.

Godišnja naknada za pravo građenja bit će uvećana za trošak izrađenog procjemenog elaborata koji iznosi 331,81 EUR i koju plaća nositelj prava građenja na račun i način naveden u prethodnom stavku, odnosno u mjesečnim iznosima uvećanjem mjesečne naknade.

Uplaćena jamčevina u visini 10.396,95 EUR bit će u poslovnim knjigama Grada Osijeka evidentirana kao uplata naknade za pravo građenja i to za onoliko mjeseci za koliko je ovaj uplaćeni iznos dostatan s obzirom na iznos naknade iz članka 3. stavka 1. ovog ugovora, a Grad Osijek će razliku fakturirati Nositelju prava građenja.

U slučaju ne plaćanja tri mjesečne naknade za pravo građenja, Grad Osijek može raskinuti ugovor.

Članak 6.

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

K.č.br. 652/3 k.o. Tvrđavica-Podravlje na kojoj se osniva pravo građenja, bit će prenesena Nositelju prava građenja po tzv. sistemu «viđeno - kupljeno», što isključuje prigovore bilo koje vrste na stanje i kvalitetu zemljišta.

Nositelj prava građenja stupa u posjed nekretnine danom potpisa ovog ugovora.

Članak 7.

Nakon sklapanja ugovora Nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu samo uz pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Osijeka.

Za slučaj prijenosa prava građenja Nositelj prava građenja mora uz zahtjev za prijenos prava građenja na drugu osobu, dostaviti Gradu Osijeku uvjerenje o bonitetu i ovjerenu izjavu novog stjecatelja prava građenja, kojom pod kaznenom i materijalnom odgovornošću preuzima sva prava i obveze iz ugovora o osnivanju prava građenja.

U slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti nadležnog tijela Grada Osijeka, ugovor se smatra raskinutim.

Nositelj prava građenja može isto pravo opteretiti, ali najduže na rok na koji je ugovor o osnivanju prava građenja sklopljen, a u slučaju prestanka prava građenja prije isteka ugovorenog roka, dužan je ishoditi brisanje svih tereta.

Nositelj prava građenja se odriče prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida ugovora o pravu građenja zbog pravnih nedostataka na nekretnini, a odriče se i naknade eventualne štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava građenja na nekretnini.

Članak 8.

Grad Osijek osniva za korist Nositelja prava građenja, pravo građenja na k.č.br. 652/3 Biljska cesta, zemljište za sport i rekreaciju i gospodarska zgrada, površine 26.307 m², upisano u zk.ul 858 k.o. Tvrđavica-Podravlje, na rok od 50 godina te dozvoljava da se u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, bez ikakvog daljnjeg odobrenja isto pravo uknjiži za korist i na ime Nositelja prava građenja, uz istodoban upis prava građenja kao tereta na zemljištu opisanim člankom 1. ovog ugovora.

Članak 9.

Ako se ovaj ugovor raskida krivnjom Nositelja prava građenja, Grad Osijek može u roku 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 sam.

Članak 10.

Sve troškove u vezi sa sklapanjem ovog ugovora, njegovom zemljišnoknjižnom provedbom, kao i plaćanje poreznih obaveza i drugih javnih davanja ili bilo kakvih drugih plaćanja u vezi stjecanja prava građenja koje je predmet ovog ugovora, snosi Nositelj prava građenja.

Ovaj se Ugovor sklapa se kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

Članak 11 .

Sve eventualne sporove u vezi ovog ugovora, Grad Osijek i Nositelj prava građenja će pokušati riješiti sporazumno, a ukoliko sporazum ne bude moguć, ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Osijeku.

Članak 12.

Ovaj ugovor sastavljen je u dva istovjetna primjerka, jedan primjerak za Nositelja prava građenja, a drugi za javnog bilježnika. Istodobno će biti sačinjena i dva ovjerena prijepisa ugovora, od kojih po jedan primjerak pripadaju Nositelju prava građenja i Gradu Osijeku.

U znak razumijevanja i prihvaćanja prava i obveza iz ovog ugovora, Grad Osijek i Nositelj prava građenja putem ovlaštenih osoba pristupaju potpisivanju.

KLASA: 944-18/23-01/67
URBROJ: 2158-01-14/2-24-

GRAD OSIJEK
GRADONAČELNIK

Ivan Radić, mag.oec.

NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA
UDRUGA PANNONIAN
PREDSJEDNIK

Zdenko Liška
