

Na temelju članka 35. stavka 2. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014), članka 30. Statuta Općine Cernik („Službeni glasnik“ Općine Cernik, broj 2/18, 1/20 i 2/21) i članka 8. Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Cernik (Službeni glasnik Općine Cernik broj 2/21) Općinski načelnik Općine Cernik raspisuje

JAVNI NATJEČAJ

za osnivanje prava građenja na k.č. 723/1 upisanoj u z.k.ul. 2672 k.o. 317691, Cernik i k.č. 722/1 upisanoj u z.k.ul. 2673 k.o. 317691, Cernik

Članak 1.

Vrsta natjecanja: javno prikupljanje ponuda.

Predmet ovoga javnog prikupljanja ponuda je osnivanje prava građenja na nekretninama k.č. 723/1 upisana u z.k.ul. 2672 k.o. 317691, Cernik, Tabor površine 76551 m², oranica površine 74571 m² i šuma površine 1980 m² odnosno ukupno 76551 m² i k.č. 722/1 upisana u z.k.ul. 2673 k.o. 317691, Cernik, Tabor površine 58528 m², oranica površine 56044 m² i šuma površine 1980 m² odnosno ukupno 58528 m² (u daljnjem tekstu: nekretnine) u svrhu izgradnje sunčanih elektrana.

Pravo građenja osniva se na česticama iz ovoga članka kao jedinstvenoj cjelini i nije moguće osnovati pravo građenja na pojedinoj čestici.

Pravo građenja osniva se na rok od 30 godina računajući od dana sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja.

Članak 2.

Pisana ponuda za javni natječaj za osnivanje prava građenja mora sadržavati:

- dokumentaciju koja sadržava osnovne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, dokaz o upisu u sudski ili obrtni registar za pravne ili fizičke osobe)

- oznaku nekretnine

- ponuđeni iznos naknade za zemljište u eurima

- potvrdu o stanju duga Općini Cernik, ne stariju od 30 dana od dana objave ovoga natječaja

- dokaz o uplaćenju jamčevini

- izjavu ponuditelja kojom se obvezuje da će, u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja, te da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja

- iznos ponuđene naknade za pravo građenja, a koja ne može biti niža od početnog iznosa predviđenog ovim javnim natječajem

- izjavu da ponuditelj nije pravomoćnom presudom osuđen za kaznena djela, ne stariju od 30 dana od dana objave ovoga natječaja

- potvrdu nadležne Porezne uprave o plaćenim dospjelim obvezama temeljem javnih davanja, ne stariju od 30 dana od dana objave ovoga natječaja

- dokaz da nad ponuditeljem pravnom osobom nije okončan, pokrenut ili otvoren postupak likvidacije, stečajni postupak i postupak predstečajne nagodbe, ne stariji od 30 dana od dana objave javnog natječaja (u slučaju ponuditelja upisanih u sudski registar isto će se utvrditi iz priloženog izvoda iz sudskog registra)

- skicu idejnog rješenja izgrađenosti površine zemljišta na kojemu se osniva pravo građenja.

Rok valjanosti ponude ne smije biti kraći od 60 dana računajući od dana otvaranja ponuda.

Ako se radi o zajedničkoj ponudi više ponuditelja, tada to mora biti naznačeno, uz obvezatno navođenje podataka iz ovoga članka za sve ponuditelje.

Ponuditelj snosi sve troškove koji su nastali u svezi s ovim natječajem bez obzira na krajnji ishod natječaja.

Članak 3.

Svaki ponuditelj dužan je uplatiti jamčevinu za ozbiljnost ponude u iznosu od 10% utvrđene početne naknade za zemljište najkasnije do dana podnošenja ponude na račun Općine Cernik (u daljnjem tekstu: Općina), IBAN: HR5423600001804600008, otvoren kod ZAGREBAČKE BANKE, model HR68, poziv na broj 7757- OIB, svrha uplate „jamčevina - pravo građenja“.

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

Članak 4.

Svrha osnivanja prava građenja je izgradnja sunčanih elektrana ulaganjem u greenfield investicije u obnovljive izvore energije s ciljem proizvodnje energije iz obnovljivih izvora radi ispunjenja ciljeva energetske tranzicije prema održivim odnosno obnovljivim izvorima energije sukladno Prostornom planu uređenja Općine Cernik („Službeni glasnik Općine Cernik“ br. 04/03., 02/07., 08/07. - pročišćeni tekst, 09/13., 06/15. - usklađenje sa Zakonom, 07/17., 08/17. - pročišćeni tekst, 01/18. - pročišćeni tekst, 03/22. i 06/22. - pročišćeni tekst, 6/24).

Natjecati se mogu pod jednakim uvjetima domaće i strane pravne i fizičke osobe registrirane za obavljanje djelatnosti koja će se obavljati u izgrađenom objektu za čiju se izgradnju osniva pravo građenja i koja dovodi do ostvarenja cilja raspolaganja zemljištem – povećanje gospodarske aktivnosti i zaposlenosti proizvodnjom energije iz obnovljivih izvora putem 2 fotonaponske elektrane (sunčane elektrane) radi ispunjenja ciljeva energetske tranzicije, a koje ispunjavaju uvjete i kriterije utvrđene ovim natječajem.

Nekretnine koje su predmet ovoga javnog natječaja za osnivanje prava građenja daju se u viđenom stanju, te su isključeni svi eventualni prigovori ponuditelja s obzirom na njihovo stanje (nekretninama se raspoložuje u stanju "viđeno-kupljeno").

Članak 5.

Nositelj prava građenja dužan je Općini za cijelo vrijeme trajanja prava građenja plaćati naknadu za zemljište koja se sastoji od fiksnog i varijabilnog dijela.

Početni iznos jednogodišnje naknade za zemljište iznosi najmanje:

1. fiksni dio naknade – 3,5 eura po m².

2. varijabilni dio naknade – 2 % od ukupnog godišnjeg prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti temeljem danog prava građenja.

Na naknadu za zemljište ukoliko je primjenjivo obračunava se PDV.

Ponuđeni iznos u ponudama ne može biti manji od iznosa iz st.2. ovoga članka.

Ponuditelj može ponuditi i isplatu predujma fiksne naknade, a sve sukladno čl.10 ovoga natječaja.

Članak 6.

Javni natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči i web stranici Općine <https://cernik.hr/wp/>, a obavijest o raspisanom natječaju objavljuje se u dnevnom tisku Glas Slavonije.

Članak 7.

Javno prikupljanje ponuda se provodi na temelju pisanih ponuda, predanih putem pošte ili osobno, u zapečaćenom omotu s upozorenjem "natječaj za nekretnine – ne otvaraj".

Ponude s traženom dokumentacijom dostavljaju se na adresu Općine Cernik, Frankopanska 117, Cernik u zatvorenoj omotnici s naznakom – « NATJEČAJ ZA NEKRETNINE – NE OTVARAJ -“ poštom preporučeno ili osobno predajom u pisarnici Općine.

Rok za podnošenje ponuda je 15 dana od dana objave natječaja u dnevnom listu 23.12.2024.g. Danom predaje ponude smatra se dan predaje u Općinu osobno, odnosno dan predaje na poštu preporučenom pošiljkom.

Javno otvaranje prispijelih ponuda izvršit će se 8.1.2025.g. u 11 sati u zgradi Općine na adresi Frankopanska 117, Cernik na kojem mogu biti nazočni ponuditelji i/ili njihovi ovlaštteni opunomoćenici. Opunomoćenici koji nisu odvjetnici moraju punomoć ovjeriti od strane javnog bilježnika te ju predati članovima povjerenstva neposredno prije javnog otvaranja ponuda.. Ako je na javnom otvaranju ponuda prisutna osoba ovlaštena za zastupanje trgovačkog društva, potrebno je donijeti na uvid osobnu iskaznicu te će se navedena činjenica utvrditi uvidom u priloženi izvadak iz sudskog ili odgovarajućeg registra.

Otvaranje ponuda vrši Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama. Povjerenstvo će na sjednici najprije utvrditi da li je natječaj propisno objavljen, koliko je ponuda pristiglo i da li su ponude predane u roku. Nakon toga će se pristupiti otvaranju ponuda prema redoslijedu prispjjeća, a o čemu se sastavlja zapisnik Povjerenstva.

Članak 8.

Obrazac ponude i ostala natječajna dokumentacija preuzima se u Općini na adresi Frankopanska 117, Cernik svakog radnog dana u vremenu od 07:00 sati, a odgovorna osoba za davanje obavijesti je Ivona Kurjaković, mail: ivona@cernik.hr.

Obrazac ponude i ostala natječajna dokumentacija će biti objavljena i na službenoj internet stranici Općine <https://cernik.hr/wp/>.

Članak 9.

Nepotpune, neuredne i nepravodobne ponude neće se razmatrati. Najboljim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najviši iznos cijene (u daljnjem tekstu: naknade), pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja. Najvišom cijenom smatra se cijena prema sljedećoj formuli:

$$NV = A + B + C + D$$

pri čemu je:

NV = ukupan broj bodova za ponudu koja se ocjenjuje

A = broj bodova za kriterij „Najviši ponuđeni iznos jednogodišnje fiksne naknade“ za ponudu koja se ocjenjuje

B = broj bodova za kriterij „Ponuda isplate predujma fiksne naknade do 5.g“ za ponudu koja se ocjenjuje

C = broj bodova za kriterij „Ponuda isplate predujma fiksne naknade za 6-8.g“ za ponudu koja se ocjenjuje

D = broj bodova za kriterij „Ponuda isplate predujma fiksne naknade za 9-11.g“ za ponudu koja se ocjenjuje.

Relativni značaj kriterija :

Kriteriji	Relativni značaj	Najviši broj bodova
Najviši ponuđeni iznos jednogodišnje fiksne naknade	60%	60 bodova
Ponuda isplate predujma fiksne naknade do 5.g.	5%	5 bodova
Ponuda isplate predujma fiksne naknade za 6-8.g.	10 %	10 bodova
Ponuda isplate predujma fiksne naknade za 9-11.g.	25%	25 bodova
Maksimalan broj bodova		100 bodova

KRITERIJ „Najviši ponuđeni iznos jednogodišnje fiksne naknade“

Bodovna vrijednost prema ovom kriteriju izračunava se prema sljedećoj formuli:

$$C = (C_{min}/CP) * 60$$

pri čemu je:

C = broj bodova za cijenu ponude koja se ocjenjuje

C_{min} = najniža ponuđena cijena valjane ponude, te

CP = cijena ponude koja je predmet ocjene.

Maksimalni broj bodova koji ponuditelj može dobiti prema ovom kriteriju je 60.

Ponuda koja ima najveći ukupan broj bodova proglašen će se ponudom sa najvišom cijenom.

U slučaju odustanka prvog najboljeg ponuditelja, najboljim ponuditeljem smatrati se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najviši iznos naknade, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđeni iznos naknade prvog ponuditelja.

Ukoliko pristigne više ponuda koje zadovoljavaju sve uvjete natječaja i s istom visinom ponuđene naknade, natječaj se ponavlja.

Javni natječaj ne smatra se formalnim pregovorima u zaključenju ugovora o osnivanju prava građenja niti Općina u slučaju odustajanja od javnog natječaja ili nedonošenja Rješenja o najpovoljnijem ponuditelju snosi bilo kakvu odgovornost prema bilo kojem od ponuditelja. Općina nije obvezna prihvatiti niti jednu pristiglu ponudu u kojem slučaju ne odgovara ponuditelju za eventualnu štetu.

Članak 10.

Općina, kao vlasnik ponuđenog zemljišta, će nakon provedenog javnog natječaja za osnivanje prava građenja donijeti Rješenje o najpovoljnijem ponuditelju u roku od 15 dana od dana otvaranja ponuda.

Općinski načelnik pridržava pravo poništenja javnog natječaja, sve do donošenja Rješenja o najpovoljnijem ponuditelju, bez posebnog obrazloženja.

Općine ima pravo odustati od osnivanja prava građenja, bez posebnog obrazloženja, do donošenja Rješenja o najpovoljnijem ponuditelju.

Članak 11.

Općinski načelnik će u ime Općine sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja s najboljim ponuditeljem u roku od 15 dana od konačnosti Rješenja o odabiru najboljeg ponuditelja, a ako ponuditelj to odbije smatrati će se da je odustao od ponude.

Članak 12.

Odabrani ponuditelj dužan je po potpisu ugovora o osnivanju prava građenja u roku od 18 mjeseci:

- pribaviti svu potrebnu tehničku dokumentaciju za početak izgradnje na nekretninama koje su ponuđene javnim natječajem za osnivanje prava građenja
- na nekretninama koje su predmet ovog javnog natječaja izgraditi 2 fotonaponske elektrane (u daljnjem tekstu: objekti) sukladno važećim propisima o građenju i važećem prostornom planu uređenja Općine te drugim primjenjivim propisima.

Nositelj prava građenja dužan je Općini svakih 6 (šest) mjeseci podnijeti izvještaj o poduzetim radnjama u svrhu ispunjenja obveze iz st.1. ovoga članka.

U ugovoru o osnivanju prava građenja će biti ugovoreno da izgradnja u ranije navedenim rokovima koji su fiksni, predstavlja bitan sastojak ugovora, odnosno da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima, bez obveze osnivača prava građenja da nositelju prava građenja naknadi vrijednost radova do raskida ugovora o osnivanju prava građenja.

Članak 13.

Najpovoljnijem ponuditelju uplaćena jamčevina se uračunava u iznos naknade za pravo građenja, dok se ostalim ponuditeljima jamčevina vraća u visini uplaćenog iznosa, bez kamata, u roku od 15 dana od konačnosti rješenja o najpovoljnijem natjecatelju.

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

Članak 14.

Iznos naknade za zemljište uplaćivati će se sukladno sklopljenom ugovoru o osnivanju prava građenja.

Članak 15.

Odabrani ponuditelj dužan je Općini pri potpisivanju Ugovora o osnivanju prava građenja dostaviti bankarsku garanciju za dobro ispunjenje obveza iz ugovora u visini petogodišnjeg iznosa fiksne naknade koja garancija mora biti bezuvjetna, „bez prigovora“ i naplativu na prvi poziv.

Članak 16.

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 Općine.

Na pravo građenja se može, uz suglasnost Općine, osnovati založno pravo samo u korist financijskih institucija radi osiguranja tražbina tih institucija na temelju ugovora o kreditu danog radi provedbe ugovora o pravu građenja odnosno izgradnje 2 fotonaponske elektrane (sunčane elektrane).

Pravo građenja je moguće opteretiti služnostima i stvarnim teretima samo uz suglasnost Općine.

U slučaju nepoštivanja predmetnih ograničenja Općina je ovlaštena raskinuti Ugovor o osnivanju prava građenja te se dotad naplaćena naknada za zemljište neće vratiti nositelju prava građenja.

U ugovoru o osnivanju prava građenja biti će ugovoreno da ispunjavanje uvjeta iz ponude temeljem kojih je sklopljen ugovor predstavlja bitan sastojak ugovora, te da osnivač prava građenja ima pravo, ukoliko utvrdi da nositelj prava građenja više ne ispunjava te uvjete, raskinuti ugovor.

U slučajevima kad je prema Ugovoru o osnivanju prava građenja Općina ovlaštena 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 Općini.

Ugovor o osnivanju prava građenja mora biti sklopljen kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

Članak 17.

Općina 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, postupak likvidacije 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.

Pravo građenja prestaje istekom roka od 30 godina. Prestankom prava građenja objekti izgrađeni na zemljištu postaju pripadnost zemljišta na kojem je izgrađen, tj. vlasništvo vlasnika zemljišta. U slučaju prestanka prava građenja Općina nije dužna dati naknadu nositelju prava građenja za vrijednost izgrađenih objekata na zemljištu.

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.

Protekom roka na koje je osnovano pravo građenja nositelj prava građenja dužan je bez odgode predati izrađene objekte vlasniku zemljišta u stanju ispravne funkcionalne sposobnosti bez ikakvih tereta osnovanih u korist trećih osoba (založno, fiducijarno ili drugo stvarno pravo kao teret).

Troškove solemnizacije ugovora o osnivanju prava građenja i zemljišno knjižne provedbe ugovora snosi nositelj prava građenja. Osnivanjem prava građenja nositelj prava građenja stječe sva prava i obveze investitora te je ovlašten poduzimati sve potrebne radnje u svrhu izgradnje objekata, a od dana potpisivanja ugovora o osnivanju prava građenja dužan je snositi sve obveze u svezi zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja, kao i eventualne druge troškove, poreze i pristojbe.

KLASA: 372-04/24-01/1

URBROJ: 2178-16-02-24-/02-2

Cernik, 20.12.2024.g.

Načelnik
Vitomir Žakić, dipl. ing. agr.

PONUDBENI LIST

1. PONUDA

Ponuđena visina jednogodišnje naknade za zemljište - k.č. 723/1 upisanoj u z.k.ul. 2672 k.o. 317691, CERNIK, Tabor površine 76551 m², oranica površine 74571 m² i šuma površine 1980 m² odnosno ukupno 76551 m² i k.č. 722/1 upisanoj u z.k.ul. 2673 k.o. 317691, CERNIK, Tabor površine 58528 m², oranica površine 56044 m² i šuma površine 1980 m² odnosno ukupno 58528 m² iznosi:

1. PONUĐENI FIKSNI DIO NAKNADE ZA ZEMLJIŠTE

POČETNI IZNOS FIKSNOG DIJELA NAKNADE	PONUĐENI IZNOS FIKSNOG DIJELA NAKNADE
3.5 EUR po m ²	

2. PONUĐENI VARIJABILNI DIO NAKNADE ZA ZEMLJIŠTE

POČETNI IZNOS VARIJABILNOG DIJELA NAKNADE	PONUĐENI IZNOS VARIJABILNOG DIJELA NAKNADE
2 % od ukupnog godišnjeg prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti temeljem danog prava građenja	___% od ukupnog godišnjeg prihoda ostvarenog obavljanjem djelatnosti temeljem danog prava građenja

3. PONUDA ISPLATE PREDUJMA

RAZDOBLJE	PRIHVAĆANJE	BROJ GODINA
Ponuda isplate predujma fiksne naknade do 5.g.	DA/NE	
Ponuda isplate predujma fiksne naknade za 6-8.g.	DA/NE	
Ponuda isplate predujma fiksne naknade za 9-11.g.	DA/NE	

(napomena: zaokružiti DA ili NE)

1 PODACI O PONUDITELJU:

Naziv ponuditelja	
OIB/Nacionalni identifikacijski broj	
Sjedište	
Broj telefona / broj telefaksa	

Adresa elektroničke pošte (e- mail):	
Ponuditelj je u sustavu PDV (da /ne)	
Broj računa Ponuditelja:	
Kontakt osoba Ponuditelja:	

Rok valjanosti ponude je 60 dana računajući od krajnjeg roka za dostavu ponuda.

PONUĐITELJ:

U _____, _____ 2024.

M. P. _____

(osoba ovlaštena za zastupanje)

Podaci Ponuditelja:

Naziv, adresa, OIB ponuditelja

Ime i prezime osobe ovlaštene za zastupanje ponuditelja

Mjesto i datum

IZJAVA

Ja _____ kao odgovorna osoba ponuditelja

_____ ovim putem izjavljujem

da sam upoznat sa sadržajem i da prihvaćam sve uvjete iz javnog natječaja i natječajne dokumentacije priložene uz javni natječaj za osnivanje prava građenja.

U _____, _____ 2024.

M. P. _____

(osoba ovlaštena za zastupanje)

Podaci Ponuditelja:

Naziv, adresa, OIB ponuditelja

Ime i prezime osobe ovlaštene za zastupanje ponuditelja

Mjesto i datum

IZJAVA

Ja _____, kao odgovorna osoba ponuditelja _____

_____ ovim putem izjavljujem da ponuditelj nije pravomoćnom presudom osuđen za kaznena djela iz Kaznenog zakona (NN 125/2011, 144/2012, 56/2015, 61/2015, 101/2017, 118/2018, 126/2019, 84/2021, 114/2022, 114/2023, 36/2024).

U _____, _____ 2024.

M. P. _____

(osoba ovlaštena za zastupanje)



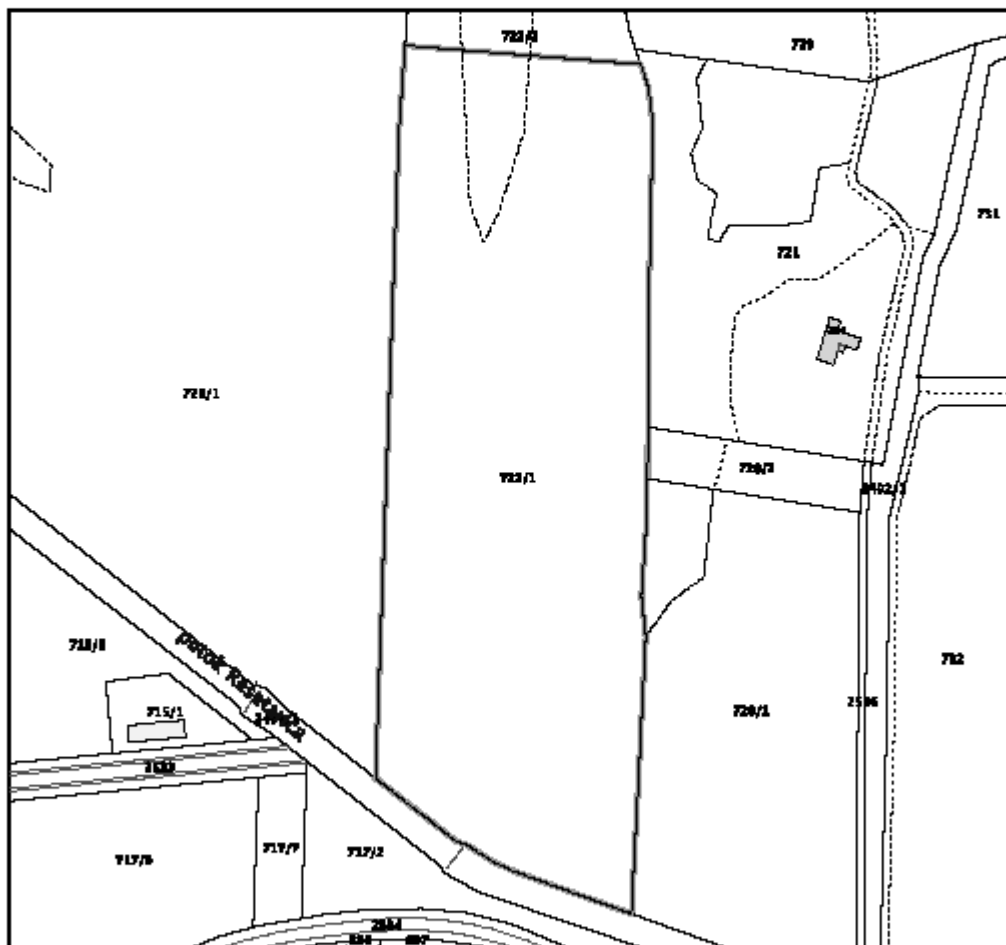
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVA GRADIŠKA

K.o. CERNIK
k.č.br.: 722/1, 722/1

Stanje na dan: 10.10.2024.
OSS evidencijski broj: 2478786/2024

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:3000
Izvorno mjerilo 1:1000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama («Narodne novine», br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi («Narodne novine», br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 26628786020d3f0

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://osn.uređenastrija.hr/publicipresuzni> Dokumenti snosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.