



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA



GRAD STARI GRAD
Gradonačelnik

Klasa: 361-01/23-01/02
Urbroj: 2181-10-02-23-2
Stari Grad, 2. studenog 2023. godine

Na temelju odredbi članka 46. st. 3. toč. 1. i članka 32. st. 1. toč. 8. Statuta Grada Starog Grada („Službeni glasnik Grada Staroga Grada“, broj: 12/09, 3/10, 4/13, 5/13, 6/18 i 2/20), članka 6. st. 1. Odluke o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Grada Staroga Grada“, broj: 12/13) u skladu sa odredbom propisanom člankom 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), Gradonačelnik Grada Staroga Grada raspisuje

JAVNI NATJEČAJ

za osnivanje prava građenja na nekretninama u K.O. Stari Grad

I. PREDMET NATJEČAJA

Grad Stari Grad, kao Davatelj prava građenja opterećuje nekretnine osnivanjem prava građenja u korist Nositelja prava građenja u svrhu rekonstrukcije postojeće građevine na nekretnini označenoj kao čest. zgr. 168, ZGRADA I DVORIŠTE, površine 255 m², ZK. UL. 2974, K.O. Stari Grad i izgradnje na nekretnini označenoj kao čest. zgr. 3186/3, ZGRADA I DVORIŠTE, površine 92 m², ZK. UL. 2649, K.O. Stari Grad, sve sukladno idejnom rješenju (arhitektonskom projektu), projektnog ureda Morph Pharos d.o.o., kolovoz 2023., Stari Grad.

Uvid u idejno rješenje može se izvršiti svakog radnog dana u uredovno vrijeme Jedinственog upravnog odjela Grada Staroga Grada u roku za podnošenje ponuda na adresi Novo riva 3, Stari Grad.

Grad Stari Grad kao Davatelj prava građenja zadržava pravo eventualnih izmjena i dopuna Projekta i akta za gradnju ukoliko se takve promjene pokažu neophodnima i pod uvjetom da te promjene ne mijenjaju u bitnoj mjeri građenje sukladno idejnom rješenju.

Grad Stari Grad kao Davatelj prava građenja jamči da su nekretnine na kojima se osniva pravo građenja njegovo isključivo vlasništvo, da na njima ne postoji neko pravo trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničava prava nositelja prava građenja. Također, da na nekretninama ne postoje nikakvi upisani niti neupisani tereti, te da se u svezi nekretnina ne vode bilo kakvi sporovi ili postupci (sudski, arbitražni, upravni, prekršajni ili bilo koji drugi spor ili postupak) koji bi potencijalno utjecali na pravo vlasništva Davatelja prava građenja.

Nekretnine koje su predmet ovog javnog natječaja za osnivanje prava građenja daju se u viđenom stanju, te isključuju sve eventualne prigovore nositelja prava građenja s obzirom na nekretnine.

II. UVJETI PRAVA GRAĐENJA

1. Ugovor o pravu građenja sklapa se na rok od 15 (petnaest) godina, s time da rok počinje teći danom pravomoćnosti uporabne dozvole i završava posljednjeg dana u ponoć.
2. Nositelj prava građenja je u obvezi najkasnije u roku od 3 (tri) godine od dana pravomoćnosti građevinske dozvole ishoditi pravomoćnu uporabnu dozvolu za rekonstrukciju/izgradnju građevine predviđenu Idejnim rješenjem (arhitektonskom projektu), projektnog ureda Morph Pharos d.o.o., kolovoz 2023., Stari Grad, a koji rok je bitan sastojak.
3. Ispunjenje uvjeta iz točke 1. i 2. ovog članka Nositelj prava građenja dokazat će dostavom pravomoćne uporabne dozvole Davatelju prava građenja.
4. Nositelj prava građenja stupa u posjed nekretnina opisanih u članku I. (prvom) ovog Javnog natječaja pravomoćnošću građevinske dozvole. O stupanju u posjed sastavit će se Primopredajni zapisnik.
5. Vrijednost nekretnina opisanih u članku I., kao i ukupna naknada za osnivanje prava građenja za vremenski period trajanja prava građenja bit će određena nalazom i mišljenjem sudskog vještaka za graditeljstvo, a koji nalaz i mišljenje će biti napravljeni do sklapanja Ugovora o pravu građenja. Naknada za osnivanje prava građenja dopijeva na naplatu jednokratno istekom roka na koji se Ugovor o građenju sklapa, ili danom raskida Ugovora o građenju sukladno raskidnim uvjetima opisanim u točkama ovog članka. Iznos naknade za osnivanje prava građenja, ekvivalentan je iznosu naknade za zgradu, a za koji iznos je nekretnina opisana u čl. I (prvom) ovog Javnog natječaja vrjednija u prometu s tom zgradom nego bez nje, uvažavajući amortizaciju vrijednosti obzirom na protek vremena od rekonstrukcije/izgradnje iste, kao i njenog korištenja. Protekom roka na koji Ugovor o građenju bude sklopljen ili raskidom za slučaj nastupa raskidnih uvjeta iz točaka ovog članka Davatelj i nositelj prava građenja su suglasni da se iznos naknade osnovanog prava građenja po dopijecu prebija sa iznosom naknade za zgradu, a za koji iznos je nekretnina opisana u čl. I. (prvom) ovog Javnog natječaja u prometu vrjednija s tom zgradom nego bez nje u trenutku protoka roka na koji će biti sklopljen Ugovor o osnivanju prava građenja.
Davatelj prava građenja i Nositelj prava građenja prijebojem jedan prema drugom nemaju nikakvih potraživanja s osnova naknade za osnivanje prava građenja i naknade za zgradu koliko je nekretnina opisana u čl. I. (prvom) ovog Javnog natječaja vrjednija u prometu s tom zgradom nego bez nje.
6. Nositelj prava građenja je dužan plaćati sve troškove vezane za uporabu nekretnina opisanih u čl. I. (prvom) ovog Javnog natječaja, troškove tekućeg održavanja, izdatke za vodu, struju i druge komunalne usluge, te sve komunalne pristojbe, komunalnu naknadu, kao i sve druge troškove koji bi temeljem po bilo kojem osnovu prava građenja teretili nekretnine ili Davatelja prava građenja. Nositelj prava građenja je obvezi u roku od 5 (pet) radnih dana od dana stupanja u posjed, podnijeti zahtjev za prijenos nositelja troškova sukladno navedenom u prethodnom stavku u svim upisnicima pružatelja usluga i tijelima u kojima je to potrebno na svoje ime. Za slučaj da Nositelj prava građenja sukladno obavezi ne podnese zahtjev za prijenos u predviđenom roku, isto je na temelju Ugovora o građenju ovlašten napraviti Davatelj prava građenja.
7. Nositelj prava građenja kao Investitor sukladno odredbi propisanoj čl. 49. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) u obavezi je pisanim ugovorom povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete stručni nadzor građenja, samo pod uvjetom da je sa istim suglasan Davatelj prava građenja.
8. Davatelj prava građenja za vrijeme trajanja građenja ovlašten u bilo kojem trenutku od osobe s kojom bude ugovoren stručni nadzor građenja, sukladno odredbi propisanoj čl. 22.

Pravilnika o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera (NN 153/2013, 20/2017, 39/2019 i 125/2019) zatražiti građevinski dnevnik na uvid.

9. Po ishodu uporabne dozvole Nositelj prava građenja se obvezuje građevinu koristiti sukladno uvjetima iz Javnog natječaja i to za provođenje djelatnosti u svrhu:
- obrazovanja i poboljšanja kvalitete življenja,
 - unapređenja zdravlja, zdravstvenih usluga te socijalne inkluzije,
 - izlaganja tehnologija i inovacija,
 - pluralizma i građanskih vrijednosti,
 - kulture, umjetnosti i kreativnosti vrijednosti,
 - turizma i ekologije,
 - mediteranskih studija.

Jedino i isključivo za ranije navedene djelatnosti Nositelj prava građenja je ovlašten koristiti građevinu, neovisno o eventualnim kasnijim izmjenama i dopunama svojeg statuta, a kojim izmjenama Nositelj prava građenja neke postojeće djelatnosti izmjeni sa nekim drugim djelatnostima. Djelatnosti/aktivnosti koje će obavljati Nositelj prava građenja moraju biti od javnog interesa i usklađene s potrebama Davatelja prava građenja. Davatelj prava građenja će sukladno odluci Gradskog vijeća dostavljati listu prioriteta djelatnosti/aktivnosti Nositelju prava građenja do kraja drugog kvartala tekuće godine, za narednu godinu. Za slučaj da Gradsko vijeće Davatelja prava građenja propusti donijeti odluku o prioritetima djelatnosti/aktivnosti Nositelju prava građenja, unutar ranije opisanog roka, obaveza Nositelja prava građenja je u svoj program djelatnosti/aktivnosti srazmjerno uvrstiti djelatnosti/aktivnosti od javnog interesa i to sukladno ranije navedenim djelatnostima i aktivnostima. Nositelj prava građenja je u obvezi Gradskom vijeću Davatelja prava građenja dostavljati godišnje izvješće o radu za prošlu godinu, najkasnije na dan 30. travnja tekuće godine.

10. Nositelj prava građenja ne može pravo građenja, za vrijeme njegovog trajanja, prenijeti na neku drugu fizičku ili pravnu osobu, ili ga opteretiti bilo kojim uknjiženim ili neuknjiženim stvarnim pravom bez izričite pisane suglasnosti Davatelja prava građenja, a koju suglasnost prethodno treba odobriti Gradsko vijeće Davatelja prava građenja. Sve naprijed navedene zabrane upisuju se u zemljišnu knjigu.
11. Davatelj prava građenja ima pravo jednostranom izjavom raskinuti Ugovor o pravu građenja u slučajevima:
- ako Nositelj prava građenja bez suglasnosti Davatelja prava građenja povjeri osobama stručni nadzor građenja;
 - ako Nositelj prava građenja bez izričite pisane suglasnosti Davatelja prava građenja prenese pravo građenja na neku drugu fizičku ili pravnu osobu, ili ga opteretiti bilo kojim uknjiženim ili neuknjiženim stvarnim pravom;
 - ako Nositelj prava građenja ne dostavi godišnji izvještaj o radu u predviđenim rokovima Gradskom vijeću Davatelja prava građenja;
 - ako Nositelj prava građenja ne koristi rekonstruirani/izgrađeni objekt sukladno predviđenim djelatnostima, već je isključivo koristi u komercijalne svrhe, ili u svrhe koje nisu od javnog interesa ili interesa lokalne zajednice;
 - ako Nositelj prava građenja unatoč pozivu na očitovanje od strane Davatelja prava građenja se ne očituje pisanim putem u roku od 30 (trideset) dana o razlozima neobavljanja djelatnosti sukladno listi prioriteta određenih odlukom Gradskog vijeća Davatelja prava građenja;
 - ako nad Nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegova pravnog subjektiviteta, kao i ako protiv Nositelja

prava građenja bude pokrenut ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja.

Pravo građenja može prestati i odreknućem Nositelja prava građenja.

Za slučaj raskida Ugovora o građenju zbog nekih od razloga prethodno opisanih u ovoj točki otkazni rok iznosi mjesec dana, a Nositelj prava građenja nema pravo na povrat iznosa svih podmirenih redovnih troškova u svezi korištenja nekretnine, troškova izgradnje (troškovi pribave dokumentacije, troškovi izvođača radova i dr) i uređenja interijera. Davatelj prava građenja postaje vlasnik građevine bez naknade za slučaj da je ista u trenutku raskida u cijelosti dovršena.

Nositelj prava građenja dozvoljava Davatelju prava građenja da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja na temelju ovog Ugovora o građenju u slučaju ispunjenja nekih od razloga opisanih u ovoj točki. Izjava o raskidu treba biti sastavljena u pisanoj formi, a dan raskida smatra se dan predaje preporučene pošiljke pošti, neovisno je li dostava Nositelju prava građenja uspjela. Kao adresu na koju je potrebno izvršiti dostavu Izjave o raskidu Davatelj prava građenja naznačiti će adresu iz zaglavlja Ugovora o građenju ili adresu o kojoj je posljednje obaviješten Davatelj prava građenja radi zaprimanja pošte.

12. Nositelj prava građenja ima pravo jednostrano raskinuti Ugovor o pravu građenja u slučaju ako zbog razloga na strani Davatelja prava građenja u roku od dvije godine od sklapanja ovog Ugovora ne bude ishođena pravomoćna građevinska dozvola i/ili ako se neko od jamstava danih od strane Davatelja prava građenja pokaže neistinitim, te isto za posljednicu bude imalo nemogućnost Ispunjenja ugovornih obaveza i korištenja i/ili obavljanja djelatnosti u izgrađenom/rekonstruiranom objektu. Za slučaj raskida Ugovora o građenju zbog nekih od ranije navedenih razloga otkazni rok iznosi mjesec dana, a Nositelj prava građenja ima pravo na povrat svih podmirenih redovnih troškova u svezi korištenja nekretnine, troškova izgradnje (troškovi pribave dokumentacije, troškovi izvođača radova, materijala, instalacija i dr) i uređenja interijera.
13. Protekom roka iz točke 1. ovog članka Davatelj prava građenja postaje vlasnik rekonstruirane/izgrađene građevine bez naknade Nositelju prava građenja sukladno točki 5. ovog članka Javnog natječaja.
14. Najkasnije šest mjeseci prije isteka roka iz točke 1. ovog članka Nositelj prava građenja može pisanim zahtjevom zatražiti od Davatelja prava građenja produljenje roka osnovanog prava građenja za dodatnih 5 (pet) godina. Odluku o produljenju roka iz prethodnog stavka donosi Davatelj prava građenja uz prethodnu suglasnost Gradskog vijeća Davatelja prava građenja, sukladno važećim propisima u tome trenutku i uz pridržaj izmjene iznosa naknade na pravo građenja za naredni period od 5 (pet) godina. Za slučaj da Davatelj prava građenja pristane na produljenje roka pod istim ili izmijenjenim uvjetima, isto će važiti samo ako Davatelj i Nositelj prava građenja sklope pisani Dodatak postojećem Ugovoru o pravu građenja.
15. Ugovor o osnivanju prava građenja mora biti sklopljen u pisanom obliku i to kao ovršna isprava u smislu odredbi Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine 78/93, 28/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22). Sve troškove vezane uz ostvarenje prava Nositelja prava građenja iz Ugovora, eventualnim vođenjem sudskog postupka ili prisilne ovrhe, što uključuje javnobilježničke troškove i pristojbe, troškove zastupanja te druge troškove koji bi mogli nastati prisilnom ovrhom snosit će Nositelj prava građenja.
Davatelj prava građenja na temelju Ugovora o osnivanju prava građenja kao ovršne isprave može po proteku osnovanog prava građenja ili po otkazu Ugovora, provesti neposrednu prisilnu ovrhu radi predaje u posjed nekretnina iz ovog natječaja, na svim računima nositelja prava građenja evidentiranim u Jedinostvenom registru računa radi plaćanja dospjelih, a neplaćenih tražbina. Na pisani zahtjev Davatelja prava građenja, koji će se smatrati ispravom iz čl. 54. Zakona o javnom bilježništvu, Javni bilježnik će izdati potvrdu ovršnosti na Ugovor o osnivanju prava građenja u kojoj će kao datum nastupanja ovršnosti navesti datum koji

odredi Davatelj prava građenja. Davatelj prava građenja je u svom zahtjevu obavezan priložiti Izjavu o raskidu, a u slučaju postojanja novčane tražbine izvadak iz poslovnih knjiga i/ili račun, kao dokaz postojanja i visine novčane tražbine.

16. Nositelj prava građenja snosi sve troškove u svezi solemnizacije Ugovora o osnivanju prava građenja, ovjere potpisa, postupka upisa i osnivanja prava građenja u zemljišnim knjigama, kao i eventualne troškove plaćanja poreza i svih drugih obaveza proizašlih iz Ugovora.

III. UVJETI ZA SUDJELOVANJE NA NATJEČAJU

Na ovaj javni natječaj mogu se javiti sve udruge sa sjedištem na području Grada Staroga Grada, a čiji su ciljevi i djelatnost sukladno statutu usmjereni ka zadovoljavanju javnih potreba stanovnika Grada Staroga Grada u području obrazovanja i poboljšanja kvalitete življenja, unapređenja zdravlja, zdravstvenih usluga te socijalne inkluzije, izlaganja tehnologija i inovacija, pluralizma i građanskih vrijednosti, kulture, umjetnosti i kreativnosti vrijednosti, turizma i ekologije i mediteranskih studija.

IV. SADRŽAJ PONUDE

1. Ispunjen, potpisan i pečatiran ponudbeni list (Prilog 1. Javnog natječaja).
2. Prilozi uz ponudbeni list.

V. PODNOŠENJE PONUDA

1. Ponude se dostavljaju u pisanom obliku u zatvorenoj omotnici na adresu: Grad Stari Grad, Novo Riva 3, 21460 Stari Grad s naznakom "NATJEČAJ ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA-NE OTVARAJ", poštom preporučeno ili neposredno predajom u prostorijama Grada Staroga Grada.
2. Rok za podnošenje pisanih ponuda počinje teći od dana **2. studenog 2023. godine u 00:00 sati**, a ponude trebaju biti zaprimljene do dana **4. prosinca 2023. godine u 00:00 sati**, bez obzira na način dostave. Ponuda i prilozi uz ponudu se dostavljaju na ispunjenom i ovjerenom ponudbenom listu. (Prilog 1.)
3. Javno otvaranje ponude održat će se dana **5. prosinca 2023. godine u 12.30 sati**, u Gradskoj vijećnici u Starome Gradu, Novo Riva 3, 21460 Stari Grad, na kojem mogu biti prisutni ponuditelji ili njihovi ovlašteni predstavnici.

VI. OBJAVA NATJEČAJA

1. Natječaj će biti objavljen na oglasnoj ploči Grada Staroga Grada u prizemlju zgrade gradske uprave Grada Staroga Grada, Novo riva 3, i web stranici Grada Staroga Grada, a o čemu će obavijest biti objavljena na oglasnim pločama Grada Staroga Grada.

VII. IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

1. Nepotpune, neuredne ponude i ponude zaprimljene izvan roka neće se razmatrati.
2. Kao najpovoljnija ponuda izabrat će se ponuda koja ispunjava sve uvjete ovog natječaja i čiji dostavljeni program rada i način upravljanja nekretninama Povjerenstvo za pravo građenja ocjeni kao najprihvatljivije za dobrobit interesa lokalne zajednice.
3. Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za pravo građenja koje imenuje Gradonačelnik Grada Staroga Grada.
4. Odluka o izboru najpovoljnije ponude dostavit će se svim ponuditeljima čije su ponude razmatrane.
5. Ugovor o osnivanju prava građenja s ponuditeljem čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija sklopit će se u roku od najkasnije 45 (četrdesetpet) dana od dana kada su ponuditelji primili

konačan zaključak o prihvaćanju najpovoljnije ponude. Ukoliko izabrani ponuditelj ne sklopi ugovor u ugovorenom roku, smatra se da je odustao od ponude, te će sklapanje ugovora ponuditi sljedećem najboljem ponuđaču.

6. Javni natječaj ne smatra se formalnim pregovorima u zaključenju ugovora o osnivanju prava građenja niti Grad Stari Grad u slučaju odustajanja od javnog natječaja ili nedonošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi snosi bilo kakvu odgovornost prema bilo kojem od ponuditelja. Grad Stari Grad zadržava pravo poništenja javnog natječaja, a nije obvezan prihvatiti niti jednu pristiglu ponudu u kojem slučaju ne odgovara ponuditelju za eventualnu štetu.

GRAD STARI GRAD
Gradonačelnik
Antonio Škarpa, v.r.