

**MATERIJAL UZ TOČKU 4. DNEVNOG REDA**

**Donošenje Odluke o raspisivanju  
Javnog poziva za prikupljanje ponuda za osnivanje  
prava građenja na zemljištu Grada Čakovca u svrhu  
izgradnje građevine sportsko rekreativne namjene**

## **PRIJEDLOG**

Temeljem članka 29. Statuta Grada Čakovca (Sl. gl. Grada Čakovca 1/21), Gradsko vijeće Grada Čakovca je na svojoj \_\_. sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2021., donijelo sljedeću

## **ODLUKU**

### **I.**

Prihvća se predloženi tekst Javnog poziva za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja na zemljištu k.č.br. 881/5 k.o. Čakovec u vlasništvu Grada Čakovca na rok od 35 godina u svrhu izgradnje građevine sportsko rekreativne namjene, po početnom iznosu naknade za pravo građenja u iznosu od 21.823,98 EUR (bez PDV-a), protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja utvrđenom od strane ovlaštenog sudskog vještaka. Početni iznos godišnje naknade za prvu godinu za pravo građenja iznosi 623,54 EUR (bez PDV-a) protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

### **II.**

Ovlašćuje se Gradonačelnica na objavu Javnog poziva iz točke 1. ove Odluke, na odabir najpovoljnijeg ponuditelja na prijedlog Povjerenstva za provedbu postupka Javnog poziva za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja sukladno uvjetima (otvaranje ponuda, bodovanje najpovoljnijeg ponuditeljima sukladno kriterijima javnog poziva, upućivanje prijedloga Gradonačelnici za odabir najpovoljnije ponude) kojeg imenuje Gradonačelnica te na sklapanje ugovora sa najpovoljnijim ponuditeljem.

### **III.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Čakovca.

KLASA: 021-06/21-01/96  
URBROJ: 2109/2-02-21-05  
Čakovec, \_\_\_\_\_ 2021.

**PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA**

Darko Žver, mag. cin., v.r.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Razvoj sporta i rekreacije jedan je od važnijih pravaca razvoja Grada Čakovca. U interesu je Grada Čakovca ponuditi građanima sportsko rekreacijsku dvoranu koja će se koristiti, urediti i organizirati na način da svima omogući zadovoljavanje potrebe za zdravljem, odmorom, rekreacijom i rasonodom. Kao najbolje mjesto za realizaciju sportskih sadržaja, Grad Čakovec je pronašao upravo na području kraj čakovečkih bazena, poznate čakovečke streljane te nogometnog i košarkaškog igrališta.

Obzirom da Grad Čakovec nema osiguranih vlastitih sredstava za gradnju i održavanje građevine opisanog sadržaja, raspisao bi javni poziv za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja na zemljištu pod uvjetima sadržanim u priloženoj Odluci, a u svrhu izgradnje građevine sportsko rekreativnog sadržaja.

U smislu odredbi i uvjeta građenja Generalnog urbanističkog plana Grada Čakovca dozvoljena je gradnja sportskih objekata na predmetnom zemljištu.

Potpuni tekst Javnog poziva sa svim uvjetima sudjelovanja u istom objavit će se na službenim internetskim stranicama, a u lokalnom tjedniku objavljuje se Obavijest o tome.

Početni iznos naknade za pravo građenja (bez PDV-a), na rok od 35 godina utvrđen je na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka Horvat Anđelka te iznosi 21.823,98 EUR u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja (s time da GV može povećati iznos). Na navedeni procjembeni elaborat Procjeniteljsko Povjerenstvo za područje Grada Čakovca dalo je pozitivno mišljenje, Klasa: 940-01/21-01/55, Urbroj: 2109/04-01-21-3 od dana 11.10.2021.

Grad Čakovec ima pravo izabrati onu ponudu za koju ocijeni da najviše odgovara svrsi Javnog poziva, također, nije obvezan prihvatiti niti jednu ponudu i ima pravo poništiti Javni poziv pri čemu nije dužan davati posebna obrazloženja i pri svemu tome prema ponuđačima ne snosi nikakvu odgovornost. Također osnivač prava građenja može odustati od osnivanja prava građenja u svako doba prije potpisivanja ugovora, uz povrat iznosa jamčevine.

S obzirom na važnost sporta u daljnjem razvoju našeg grada predlaže se prihvaćanje ove Odluke.

### **PRIJEDLOG TEKSTA JAVNOG POZIVA ZA JAVNO PRIKUPLJANJE PONUDA**

#### **1. PREDMET I SVRHA JAVNOG POZIVA**

Objavljuje se Javni poziv za javno prikupljanje ponuda radi osnivanja prava građenja, koje će se osnovati na zemljištu površine 1100 m<sup>2</sup>, upisanom u zk.ul.br.5583, k.o. Čakovec, zk.čest.br.228/85, dvorište, Športska ulica, ident. s kat.čest.br.881/5, površine iste, k.o. iste, radi izgradnje građevine sportsko rekreativne namjene – dvorana sa pratećim sadržajem i uređenjem pripadajućeg zemljišta.

Smještaj i prikaz prostora predmetnog zemljišta prikazan je na grafičkom prikazu koji ponuditelji mogu dobiti na uvid, sukladno odredbi točke 13. ovog Javnog poziva. Buduća građevinska parcela na kojoj će biti osnovano pravo građenja prenosi se po tzv. sistemu „viđeno-kupljeno“, što isključuje prigovore bilo koje vrste na stanje i kvalitetu zemljišta na kojemu će pravo građenja biti osnovano.

#### **2. NAČIN PROVOĐENJA POSTUPKA JAVNOG POZIVA**

Pravo građenja osniva se i prenosi sklapanjem ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem izabranim u postupku javnog poziva na temelju javnog prikupljanja ponuda. Ovaj Javni poziv će biti objavljen na službenoj internetskoj stranici Grada Čakovca i u jednom od lokalnih tjednika.

#### **3. ROK NA KOJI SE OSNIVA PRAVO GRAĐENJA**

Pravo građenja se osniva pravnim poslom – ugovorom o osnivanju prava građenja na rok od 35 godina.

#### 4. NAKNADA ZA PRAVO GRAĐENJA

Početni ukupni iznos naknade za pravo građenja iznosi 21.823,98 EUR (bez PDV-a) protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja (GV može povećati iznos) Naknada se plaća u godišnjim obrocima, početni iznos godišnje naknade za prvu godinu za pravo građenja iznosi 623,54 EUR (bez PDV-a) protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Prvi obrok naknade mora se uplatiti u roku 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o osnivanju prava građenja, a svaki sljedeći obrok dopijeva na naplatu na dan koji po broju i mjesecu odgovara danu dospijea prvog obroka. Revalorizacija tržišne vrijednosti naknade za pravo građenja će se izvršiti svakih godinu dana od dana sklapanja ugovora o pravu građenja. Tržišna vrijednost naknade za pravo građenja utvrđuje se sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

#### 5. JAMČEVINA

Ponuditelji su dužni prije javnog otvaranja pisanih ponuda uplatiti jamčevinu u iznosu ponuđene jednogodišnje naknade za pravo građenja (bez PDV-a). Jamčevina se uplaćuje na račun Grada Čakovca i to: IBAN HR1524070001806000006, model 68, poziv na broj 9016 – OIB ponuditelja. Nakon donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u naknadu za osnovano pravo građenja, a ostalim ponuditeljima jamčevina će se vratiti u roku 15 dana od dana donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja. Prilikom vraćanja jamčevine, ponuditelj kojem se vraća jamčevina nema pravo na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate. Ako ponuditelj ili njegov punomoćnik nije predao ponudu nakon što je uplatio jamčevinu, smatra se da je odustao od Javnog poziva i nema pravo na povrat jamčevine.

#### 6. SUBJEKTI KOJI MOGU SUDJELOVATI NA NATJEČAJU

Pravo sudjelovanja na javnom prikupljanju ponuda imaju: 1. sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani članica Europske unije, 2. sve pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije, 3. sve ostale fizičke i pravne osobe ako ispunjavaju propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske kako je propisano osmim dijelom Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

#### 7. POPIS DOKUMENTACIJE KOJU PONUDA MORA SADRŽAVATI

1. ponuda iznosa jednogodišnje naknade za pravo građenja
2. dokumentacija koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe i drugo)
3. izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o nepostojanju dospjelog nepodmirenog dugovanja prema:
  - a. državnom proračunu (potvrda Porezne uprave),
  - b. gradskom proračunu (potvrda Upravnog odjela za financiranje Grada Čakovca) i
  - c. trgovačkim društvima u vlasništvu Grada Čakovca (potvrde trgovačkih društava GP Stanorad d.o.o., GP Ekom d.o.o., GKP Čakom d.o.o)
4. Potvrde iz ove točke ne smiju biti starije od 30 dana od dana objave ovog Javnog poziva.

5. dokaz o solventnosti ponuditelja
6. dokaz o izvršenoj uplati jamčevine
7. izjavu ponuditelja da se obvezuje u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja u obliku ovršne isprave na njegov trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete iz Javnog poziva, te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana računajući od dana otvaranja ponuda
8. opisni prijedlog investicijskog zahvata s opisom građevine koja se namjerava graditi, planiranim iznosom investicije i troškovima ulaganja, brojem novozaposlenih osoba, opisom sadržaja koji će biti smješteni u građevini, detaljno obrazloženom svrhom investicije i fiksnim rokovima izgradnje. Svi rokovi moraju biti u skladu sa zahtjevima i uvjetima iz ovog javnog poziva.
9. izjavu o zajamčenom iznosu investicije
10. presliku broja tekućeg ili žiro računa ponuditelja na koji će se izvršiti povrat uplaćene jamčevine u slučaju da isti nije najpovoljniji ponuditelj.

Napomena:

Pri izradi ponude ponuditelj se mora pridržavati svih zahtjeva i uvjeta iz ovog Javnog poziva. Trošak pripreme i podnošenja ponude u cijelosti snosi ponuditelj. Ponuda se zajedno s pripadajućom dokumentacijom izrađuje na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu. Ukoliko je neki od dokumenata na stranom jeziku, ponuditelj obavezno uz izvornik dokumenta mora priložiti i njegov ovjereni prijevod na hrvatski jezik od strane ovlaštenog sudskog tumača. U ponudi se ne smije ništa prepravljati, jer će se takva ponuda smatrati nevaljanom i neće se razmatrati. Nepotpune i nepravodobne ponude neće se razmatrati.

Osnivač prava građenja zadržava pravo odustati od osnivanja prava građenja i poništiti Javni poziv u svako doba prije potpisivanja ugovora te pri tome ne snosi nikakvu odgovornost prema ponuditeljima kao ni troškove sudjelovanja ponuditelja na Javni poziv, osim obveze na povrat uplaćene jamčevine.

Rok valjanosti ponude je najmanje 90 dana od dana isteka roka za predaju ponuda, a ponuda obvezuje ponuditelja do isteka roka valjanosti ponude.

## 8. KRITERIJI ZA DONOŠENJE ODLUKE O NAJPOVOLJNIJEM PONUDITELJU

Kriterij odabira ponude je ekonomski najpovoljnija ponuda. Kriteriji odabira i njihov relativni značaj prikazani su u tablici u nastavku.

Kriteriji za odabir ekonomski najpovoljnije ponude i njihov relativan značaj:

R.br. Kriterij Broj bodova

1. Ponuđeni iznos naknade za pravo građenja (KR1) 60

2. Zajamčeni iznos investicije (KR2) 40

UKUPNO 100

KR1 - Ponuđeni iznos naknade za pravo građenja

Osnivač prava građenja kao jedan od kriterija određuje Ponuđeni iznos naknade za pravo građenja. Maksimalan broj bodova koji ponuditelj može ostvariti u okviru kriterija Ponuđeni iznos naknade za pravo građenja je 60 bodova.

Ponuditelj čiji je Ponuđeni iznos naknade za pravo građenja najviši ostvarit će maksimalan broj bodova. Bodovne vrijednosti ponuda drugih ponuditelja će se određivati korištenjem sljedeće formule:

broj bodova = \_\_ponuđeni iznos naknade za pravo građenja\_\_ x 60

najviši ponuđeni iznos naknade za pravo građenja

KR2 - Zajamčeni iznos investicije

Osnivač prava građenja kao jedan od kriterija određuje Zajamčeni iznos investicije. Maksimalan broj bodova koji ponuditelj može ostvariti u okviru kriterija Zajamčeni iznos investicije je 40 bodova.

Ponuditelj čiji je Zajamčeni iznos investicije najviši ostvarit će maksimalan broj bodova. Bodovne vrijednosti ponuda drugih ponuditelja će se određivati korištenjem sljedeće formule:

broj bodova = \_\_zajamčeni iznos investicije\_\_ x 40

najviši zajamčeni iznos investicije

Izračun ekonomski najpovoljnije ponude

Ekonomski najpovoljnija ponuda izračunavat će se zbrojem ostvarenih bodova po oba kriterija tj. sljedećom formulom:  $ENP=KR1+KR2$ .

Osnivač prava građenja naglašava da će se najpovoljnijom ponudom smatrati ponuda koja ostvari najveći broj bodova zbrajanjem ostvarenih bodova po kriterijima.

Osnivač prava građenja posebno napominje da će se za slučaj odustajanja najpovoljnijeg ponuditelja izvršiti ponovno rangiranje preostalih ponuditelja te će se najpovoljnijom ponudom smatrati sljedeća ponuda koja je prema kriterijima ostvarila najviši broj bodova.

U slučaju da na Javni poziv pristigne samo jedna ponuda sklopit će se ugovor sa predmetnim ponuditeljem ako ispunjava sve uvjete iz Javnog poziva te ako je njegova ponuda godišnjeg iznosa naknade za pravo građenja minimalno 15% veća od godišnjeg iznosa naknade.

## 9. SKLAPANJE UGOVORA I POSLJEDICE ODUSTANKA OD PONUDE

Nakon što Povjerenstvo utvrdi najpovoljniju ponudu, a Gradonačelnica donese Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odabrani ponuditelj je dužan sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja u roku 30 dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, u suprotnom gubi pravo na povrat jamčevine.

Osnivač prava građenja neće potpisati ugovor o osnivanju prava građenja prije nego od ponuditelja primi:

1. zadužnicu na iznos 10% ukupnog iznosa investicije, kao jamstvo da će nositelj prava građenja u ugovorenim rokovima sukladno opisnom prijedlogu iz ponude završiti ponuđenu izgradnju. Zadužnica mora biti valjana i naplativa do navedenog roka završetka izgradnje. Navedena zadužnica vratit će se nositelju prava građenja u roku od 8 dana od dana pravomoćnosti uporabne dozvole.
2. zadužnicu na iznos ponuđenog desetogodišnjeg iznosa naknade za pravo građenja, kao jamstvo da će nositelj prava građenja plaćati naknadu za

osnivanje prava građenja i sve druge tražbine nastale zbog neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima. Rok naplativosti zadužnice je 10 godina od dana izdavanja. Nositelj prava građenja dužan je odmah po isteku roka naplativosti reizdati navedenu zadužnicu ili izdati drugi odgovarajući instrument osiguranja plaćanja na naredni rok od 10 godina te tako sve do prestanka prava građenja.

#### 10. ROKOVI, UVJETI I OSIGURANJE ZA ISPUNJENJE UGOVORNIH OBVEZA

Nositelj prava građenja dužan je izgraditi građevinu (s tim da se dovršetkom izgradnje smatra ishođenje uporabne dozvole) sukladno opisnom prijedlogu investicijskog zahvata u roku navedenom u ponudbenom listu, koji ne može biti duži od 2 godina od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja. Utvrđuje se da je izgradnja u rokovima bitan sastojak ugovora o osnivanju prava građenja, stoga ukoliko nositelj prava građenja ne izvrši izgradnju sukladno opisnom prijedlogu investicijskog zahvata u ugovorenim rokovima, ugovor se smatra raskinutim, a nositelj prava građenja dužan je osnivaču prava građenja isplatiti štetu u iznosu 10% ukupnog iznosa investicije, bez obveze osnivača prava građenja da nositelju prava građenja naknadi vrijednost radova do raskida ugovora o pravu građenja. Stranke nadalje navedeni iznos smatraju štetom koju trpi osnivač prava građenja te isti ugovaraju kao paušalizirani iznos naknade štete (liquidated damages) te se stranke odriču obveze dokazivanja stvarno nastale štete, jer je istu u vrijeme zaključenja ugovora nemoguće utvrditi u novčanom ekvivalentu.

#### 11. OSTALI BITNI SASTOJCI UGOVORA O PRAVU GRAĐENJA

Ugovor o osnivanju prava građenja mora biti sklopljen kao ovršna isprava sukladno odredbama zakona kojim se uređuje ovrha i zakona kojim se uređuje javno bilježništvo. Nositelj prava građenja može od nadležnog tijela ishoditi odobrenje za građenje na predmetnom zemljištu i graditi na temelju tog odobrenja. Ugovor će se raskinuti ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta ili ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja. Ispunjavanje uvjeta iz ponude temeljem koje je sklopljen ugovor predstavlja bitan sastojak ugovora te osnivač prava građenja ima pravo raskinuti ugovor ukoliko utvrdi da nositelj prava građenja više ne ispunjava te uvjete. Nositelj prava građenja može opteretiti pravo građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja uz suglasnost tijela ovlaštenog za odlučivanje. U slučaju raskida ugovora zbog krivnje nositelja prava građenja, 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 osnivaču prava građenja. Ukoliko se ugovor raskida krivnjom nositelja prava građenja, osnivač prava građenja 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 osnivač prava građenja.

Nositelj prava građenja dozvoljava osnivaču prava građenja da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju raskida ugovora zbog neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom. Na sadržaj, prijenos, zaštitu i prestanak prava građenja primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava.



## 12. PODNOŠENJE I OTVARANJE PONUDA

Rok za dostavljanje ponuda je 30 dana od dana objave Javnog poziva na službenoj internetskoj stranici Grada Čakovca i lokalnog tjednika.

Pisane ponude s pripadajućim dokazima i priložima i ponuđenim iznosom naknade za osnivanje prava građenja ponuditelji su dužni dostaviti u zatvorenoj omotnici preporučenom poštanskom pošiljkom ili osobno putem pisarnice Grada Čakovca na adresu:

Grad Čakovec, Kralja Tomislava 15, Čakovec "Ponuda za Javni poziv za osnivanje prava građenja na nekretnini (kat.čest.br.881/5 k.o. Čakovec) u vlasništvu Grada Čakovca– ne otvaraj"

Danom predaje ponude se smatra dan predaje ponude u pisarnici Grada Čakovca, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom. Javno otvaranje ponuda održat će se \_\_\_\_\_ u prostorijama Grada Čakovca, uz obaveznu prethodnu najavu radi osiguranja pridržavanja propisanih epidemioloških mjera. Ponuditelji imaju pravo biti nazočni otvaranju ponuda osobno ili putem punomoćnika. Punomoćnik je dužan najkasnije do otvaranja ponuda Povjerenstvu dostaviti punomoć za zastupanje (za fizičke osobe punomoć ovjerenu kod javnog bilježnika, a za pravne osobe punomoć potpisanu od zakonskog zastupnika).

## 13. DODATNE INFORMACIJE

Sve dodatne informacije vezane za Javni poziv mogu se zatražiti u Upravnom odjelu za upravu i Upravni odjel za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša, svakog radnog dana u vremenu od 7.00 do 15.00 sati.

## 14. ZAVRŠNE ODREDBE

Sve troškove vezano uz ovjeravanje ugovora o pravu građenja, troškove izrade procjemenog elaborata (izračun naknade za pravo građenja), trošak formiranja čestice, trošak postupka upisa osnivanja prava građenja u zemljišnoj knjizi, kao i eventualne druge troškove, poreze i pristojbe snosit će nositelj prava građenja. Za slučaj nastupa izmijenjenih okolnosti nakon zaključenja ugovora, isti je moguće u pisanom obliku izmijeniti do dovršetka izgradnje u slučaju da ponuda odabranog ponuditelja i nadalje bude najpovoljnija po kriterijima iz točke 8. ovoga Javnog poziva. Za slučaj da ponuda odabranog ponuditelja za slučaj nastupa izmijenjenih okolnosti ne bude najpovoljnija prema kriterijima iz točke 8. ovoga Javnog poziva, ugovor se raskida, a nositelj prava građenja dužan je osnivaču prava građenja isplatiti štetu u iznosu 10% ukupnog iznosa investicije budući da nije izvršio ponuđenu izgradnju u ugovorenim rokovima sukladno opisnom prijedlogu iz ponude, bez obveze osnivača prava građenja da nositelju prava građenja naknadi vrijednost radova do raskida ugovora o pravu građenja. Stranke nadalje navedeni iznos smatraju štetom koju trpi osnivač prava građenja te isti ugovaraju kao paušalizirani iznos naknade štete (liquidated damages) te se stranke odriču obveze dokazivanja stvarno nastale štete, jer je istu u vrijeme zaključenja ugovora nemoguće utvrditi u novčanom ekvivalentu.

Predlažem Gradskom vijeću Grada Čakovca donošenje predočene Odluke.

**GRADONAČELNICA**

Ljerka Cividini, mag. ing. traff./univ. spec. oec. v.r.