



**GRAD BUZET**  
**GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA**

*Točka 6.*

*Razmatranje prijedloga i donošenje*

***Odluke o raspolaganju zemljištem u  
poduzetničkoj zoni Mala Huba 2.***

*Izvojestiteljica:  
Anica Milković Grbac*



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD BUZET  
Gradonačelnik**

KLASA: 943-01/14-01/104  
URBROJ: 2106/01-03-14-3  
Buzet, 12. studenog 2014.

**GRADSKO VIJEĆE  
GRADA BUZETA**

**PREDMET: Odluka o raspolaganju nekretninama u poduzetničkoj zoni Mala  
Huba 2  
- dostavlja se**

Na temelju odredbe članka 33. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 3/13. - pročišćeni tekst), prihvaća se prijedlog Odluke o raspolaganju nekretninama u poduzetničkoj zoni Mala Huba 2.

Prijedlog predmetne odluke dostavlja se Gradskom vijeću na razmatranje i donošenje.

Za obrazloženje prijedloga odluke te za davanje odgovora na sjednici Gradskog vijeća zadužuje se Anica Milković Grbac.





**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ŽUPANIJA ISTARSKA**  
**GRAD BUZET**  
**Upravni odjel za gospodarenje**  
**prostorom**

Klasa: 943-01/14-01/104  
Ur.broj: 2106/01-04-01-14-2  
Buzet, 11. studeni 2014.

**SLUŽBA ZA OPĆE POSLOVE**  
**- o v d j e -**

**PREDMET: Dostava prijedloga Odluke o raspolaganju nekretninama u poduzetničkoj zoni Mala huba 2 putem prava građenja**

Dostavlja se na razmatranje i očitovanje radi upućivanja na donošenje Gradskom vijeću prijedlog Odluke o raspolaganju nekretninama u poduzetničkoj zoni Mala huba 2 putem prava građenja s priloženim:

- prijedlogom natječajne dokumentacije,
- prijedlogom ugovora o uređenju međusobnih prava i
- prijedlogom ugovora o pravu građenja.

Uz gradonačelnika g. Sinišu Žulića i pročelnicu Anicu Milković Grbac, za prezentiranje predloženih akata i davanje odgovora i obrazloženja zadužuje se stručni izrađivač istih g. Denis Jelenković dipl. iur., predstavnik zajedničkog odvjetničkog ureda iz Pule.



**PRIVITAK:**

- prijedlog Odluke o raspolaganju nekretninama u poduzetničkoj zoni Mala huba 2 putem prava građenja
- prijedlog Natječaja za pravo građenja
- prijedlog Ugovora o uređenju međusobnih prava i obveza
- prijedlog Ugovora o pravu građenja

Na temelju odredbi članka 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ RH broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08) i članka 19. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“ broj 4/09), Gradsko vijeće Grada Buzeta je na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2014. godine donijelo

**ODLUKU  
O RASPOLAGANJU ZEMLJIŠTEM U PODUZETNIČKOJ ZONI MALA HUBA II**

**I. PREDMET ODLUKE**

**Članak 1.**

Predmet ove Odluke je raspolaganje građevinskim zemljištem ukupne površine 21.366 m<sup>2</sup> (u daljnjem tekstu: građevinsko zemljište), kojega čine slijedeće nekretnine u k.o. Buzet:

- k.č.br. 2544/1 površine 9.795 m<sup>2</sup>;
- k.č.br. 2540 površine 1.723 m;
- k.č.br. 2544/4 površine 8.119 m<sup>2</sup>;
- 1729/3364 dijela k.č.br. 2544/5 površine 1.729 m<sup>2</sup>.

Na dijelu građevinskog zemljišta postoji ograničenje javnopravne naravi u smislu zabrane gradnje, iz razloga jer taj dio građevinskog zemljišta predstavlja zaštitni koridor javnog vodnog dobra (u daljnjem tekstu: javno vodno dobro), i to sukladno Urbanističkom planu uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba II. Granica javnog vodnog dobra ucrtana je na grafičkom prikazu iz članka 12. točke a) ove Odluke.

Ukupna površina javnog vodnog dobra iznosi 2.004 m<sup>2</sup>, a obuhvaća slijedeće dijelove građevinskog zemljišta:

- dio k.č.br. 2544/1 površine 553 m<sup>2</sup>;
- dio k.č.br. 2540 površine 521 m<sup>2</sup>;
- dio k.č.br. 2544/4 površine 930 m<sup>2</sup>.

S obzirom na odredbe prethodnih stavaka ovog članka, početni iznos naknade za pravo građenja iz članka 3. ove Odluke utvrđen je uzimajući u obzir površinu građevinskog zemljišta iz stavka 1. ovog članka umanjenu za površinu javnog dobra iz članka 3. ovog stavka, što iznosi 19.362 m<sup>2</sup> (ta je površina označena žutom bojom na grafičkom prikazu iz članka 12. točke a) ove Odluke).

Obaveze odabranog ponuditelja u svezi s javnim vodnim dobrom (parcelacija, brisanje prava građenja i slično) predviđene su u nacrtu Ugovora o uređenju međusobnih prava i obveza iz članka 14. ove Odluke i nacrtu Ugovora o osnivanju prava građenja iz članka 15. ove Odluke.

## **Članak 2.**

Građevinskim zemljištem raspolaže se po modelu osnivanja prava građenja na rok od 30 godina računajući od dana sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja.

Građevinskim zemljištem raspolaže se kao s jedinstvenom cjelinom (bez mogućnosti djelomičnog raspolaganja), na temelju natječaja za osnivanje prava građenja prikupljanjem pisanih ponuda, u skladu s ovom Odlukom.

Građevinskim zemljištem raspolaže se radi izgradnje objekata sukladno važećim dokumentima prostornog uređenja, i to Prostornim planom uređenja Grada Buzeta i Urbanističkim planom uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba II.

U tijeku je postupak izmjene Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba II, i to u fazi izrađenog Nacrta konačnog prijedloga Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba II.

## **II POČETNI IZNOS GODIŠNJE NAKNADE ZA PRAVO GRAĐENJA**

### **Članak 3.**

Početni iznos godišnje naknade za pravo građenja je 11.620,00 EUR plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke dan plaćanja, uvećano za PDV.

## **III INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

### **Članak 4.**

Stanje u pogledu infrastrukturne opremljenosti građevinskog zemljišta je sljedeće:

- a) priključenje na prometnu površinu:
  - postoji mogućnost priključenja na nerazvrstanu cestu situiranu na k.č.br. 2550/3 k.o. Buzet, koja se spaja s državnom cestom D-201;
- b) priključenje na javni sustav odvodnje otpadnih voda:
  - u ovom trenutku ne postoji mogućnost priključenja na javni sustav odvodnje otpadnih voda, ali je važećim prostornim planovima predviđena mogućnost izgradnje i priključenja na vlastiti sustav. Stoga su ponuditelji obvezni predvidjeti izgradnju vlastitog sustava odvodnje otpadnih voda;
  - obveza odabranog ponuditelja je da izgradi vlastiti sustav odvodnje otpadnih voda;
  - nakon što bude izgrađen javni sustav odvodnje otpadnih voda Odabrani ponuditelj obavezan je na isti priključiti građevinsko zemljište, odnosno zgrade koje na njemu budu izgrađene, sukladno tada važećim propisima i odlukama Grada Buzeta i trgovačkog društva PARK d.o.o. iz Buzeta;
- c) priključenje na javni sustav vodoopskrbe:
  - postoji mogućnost priključenja na javni sustav vodoopskrbe kapaciteta 3 litre u sekundi sa tlakom od 6 Bara;

- d) priključenje na niskonaponsku električnu mrežu:
- u ovom trenutku ne postoji mogućnost priključenja na niskonaponsku električnu mrežu,
  - obveza stvaranja uvjeta za opskrbu električnom energijom je na odabranom ponuditelju, u svezi s čime postoje slijedeće mogućnosti:
    - d1) da odabrani ponuditelj s operatorom distribucijskog sustava sklopi ugovor o otkupu angažirane snage, u kojem slučaju:
      - otkupljena angažirana snaga mora biti minimalno 450 kW;
      - ako je odabranom ponuditelju potrebna angažirana snaga veća od 450 kW, tada je obvezan ugovoriti otkup i tog preostalog dijela angažirane snage;
      - način, rok i uvjeti priključenja na niskonaponsku električnu mrežu moraju biti predviđeni ugovorom između odabranog ponuditelja i operatora distribucijskog sustava;
    - d2) da si odabrani ponuditelj osigura autonomni sustav opskrbe električnom energijom, u kojem slučaju to mora biti predviđeno projektom;
- e) priključenje na telefonsku i internetsku mrežu:
- postoji mogućnost priključenja na telefonsku i internetsku mrežu.

Odabrani ponuditelj snosi sve novčane izdatke koji su povezani s priključenjem građevinskog zemljišta, odnosno objekata koje biste izgradio na tom zemljištu na infrastrukturne objekte i uređaje (primjerice naknada za priključenje, materijalni troškovi priključenja i slično).

#### **IV UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČANJA**

##### **Članak 5.**

Građevinskim zemljištem raspolaže se na temelju javnog natječaja koji se provodi prikupljanjem pisanih ponuda.

Javni natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči i na web stranici Grada Buzeta te u jednom dnevnom javnom glasilu.

Dan objave natječaja u dnevnom javnom glasilu smatra se danom objave javnog natječaja.

##### **Članak 6.**

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo iz članka 28. Odluke o gospodarenju nekretninama Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta broj 8/2009).

##### **Članak 7.**

Pravo sudjelovanja na javnom natječaju imaju fizičke i pravne osobe koje su sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske registrirane za obavljanje onih djelatnosti koje budu navedene u njihovoj ponudi, s time da te djelatnosti moraju biti sukladne prostornim planovima iz članka 2. stavka 3. ove Odluke.

## **Članak 8.**

Zainteresirani ponuditelj dužan je platiti jamčevinu-garantni polog u iznosu 90.000,00 KN. Jamčevina-garantni polog se plaća na žiro račun Grada Buzeta broj 2402006-1804300005, poziv na broj: za pravne osobe 21-7757-OIB, a za fizičke osobe 22-7757-OIB.

Ponuditeljima koji ne budu izabrani jamčevina-garantni polog će se vratiti u roku od 8 dana od isteka roka za sklapanje Ugovora o uređenju međusobnih prava i obveza.

Jamčevina-garantni polog odabranog ponuditelja će se zadržati i uračunati u plaćanje naknade za pravo građenja sukladno Ugovoru o osnivanju prava građenja. Odabrani ponuditelj koji odustane od sklapanja Ugovora o uređenju međusobnih prava i obveza nema pravo na povrat jamčevine-garantnog pologa. Odabrani ponuditelj nema pravo na povrat jamčevine-garantnog pologa i u slučajevima predviđenim Ugovorom o uređenju međusobnih prava i obveza i Ugovorom o osnivanju prava građenja.

U slučaju odustajanja odabranog ponuditelja od sklapanja Ugovora o uređenju međusobnih odnosa donosi se nova odluka o odabiru najpovoljnije ponude, osim ako Gradsko vijeće Grada Buzeta ne odluči drugačije.

## **Članak 9.**

Rok za podnošenje pisanih ponuda je 30 dana od objave javnog natječaja u dnevnom javnom glasilu.

Nepravovremene ponude i ponude koje sadrže bilo kakav nedostatak u odnosu na odredbe javnog natječaja neće biti uzete u razmatranje.

## **Članak 10.**

Ponude s pripadajućim priložima dostavljaju se na adresu: GRAD BUZET, II Istarske brigade 11, 5240 Buzet – Povjerenstvo za provođenje natječaja, u zatvorenoj omotnici s naznakom „NE OTVARAJ – NATJEČAJ ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA“. Ponude i pripadajući prilozi moraju biti hrvatskom jeziku i latiničnom pismu.

Ponude će javno otvarati Povjerenstvo iz članka 6. ove Odluke. Datum i mjesto otvaranja ponuda bit će objavljeno u natječaju.

## **V OBVEZATNI SADRŽAJ PONUDE I PRILOZI**

### **Članak 11.**

Ponuda obvezatno mora sadržavati slijedeće:

- ime i prezime, odnosno naziv (tvrtku) ponuditelja, prebivalište odnosno sjedište i OIB ponuditelja;

- ponuđeni iznos godišnje naknade za pravo građenja, koji ne može biti manji od početnog iznosa iz članka 3. stavka 1. ove Odluke.

Uz ponudu obvezatno moraju biti priloženi slijedeći prilozi:

- a) Dokaz o plaćenju jamčevini-garantnom pologu iz članka 8. stavka 1. ove Odluke;
- b) Ovjerenu presliku osobne iskaznice za ponuditelja fizičku osobu zajedno s dokazom o registriranoj djelatnosti, a za ponuditelja pravnu osobu izvornik ili ovjerenu presliku izvoda iz sudskog registra;
- c) Dokaz da je ponuditelj sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske registriran za obavljanje onih djelatnosti koje su navedene u njihovoj ponudi.
- d) Punomoć na kojoj je javni bilježnik ovjerio potpis ponuditelja, ukoliko ponuditelja zastupa punomoćnik;
- e) Poslovni i projektni plan koji obvezatno sadrži:
  - opis dosadašnjeg poslovanja ponuditelja i obujma proizvodnje;
  - opis planiranih ulaganja, uključujući navođenje djelatnosti koje se namjeravaju obavljati u izgrađenim građevinama (koje djelatnosti moraju biti sukladne važećim prostornim planovima Grada Buzeta);
  - visina planiranih ulaganja i izvori financiranja
  - broj i struktura radnika s radnim odnosom na neodređeno vrijeme u punom radnom vremenu koji će biti zaposleni u objektima čiju gradnju ponuditelj planira na građevinskom zemljištu koji je predmet javnog natječaja;
  - prostorno tehničko-tehnološki podaci o građevinama čiju gradnju ponuditelj planira, s time da je minimalna dopuštena izgrađenosti (kig) 0,3 te minimalna dopuštena iskoristivost (kis) 0,3
  - dinamički plan izgradnje, uključujući prikaz etapa ili faza gradnje;
  - predviđeni način izgradnje i priključenja na vlastiti sustav odvodnje otpadnih voda, s obzirom na odredbu članka 4. stavka 1. točke b) ove Odluke;
  - predviđeni način stvaranja uvjeta za opskrbu električnom energijom, s obzirom na odredbu članka 4. stavka 1. točke d) ove Odluke;
- f) Programska skica izrađena na kopiji katastarskog plana koja sadrži:
  - smještaj građevina na građevnoj čestici, uključujući internu komunikaciju;
  - koeficijent izgrađenosti (kig) – minimalno 0,3 i koeficijent iskoristivosti (kis) – minimalno 0,3;
- g) Dokaz o financijskoj sposobnosti, i to (u slučaju kada je zainteresirani ponuditelj za potrebe dostavljanja ponude na javni natječaj osnovao društvo ili otvorio obrt posebne namjene, tada se ti dokazi odnose na osnivača):
  - revidirana financijska izvješća zadnje dvije godine poslovanja;
  - BON 1 i BON 2, odnosno drugi odgovarajući dokument izdan od bankarskih i drugih institucija kojim se dokazuje solventnost, ne stariji od 30 dana;
- h) Izjavu ponuditelja, s ovjerovljenim potpisom od strane javnog bilježnika, kojom neopozivo i bezuvjetno izjavljuje da prihvaća sve odredbe javnog natječaja, uključujući odredbe sadržane u natječajnoj dokumentaciji.



## **VI NATJEČAJNA DOKUMENTACIJA – OBVEZA PREUZIMANJA**

### **Članak 12.**

Zainteresirani ponuditelji obvezni su prije podnošenja ponude preuzeti natječajnu dokumentaciju, koja sadrži:

- a) grafički prikaz građevinskog zemljišta koji je predmet javnog natječaja na kopiji katastarskog plana – prijedlog parcelacije u svrhu formiranja parcele javnog vodnog dobra;
- b) nacrt Ugovora o uređenju međusobnih prava i obveza
- c) nacrt Ugovora o osnivanju prava građenja.

## **VII KRITERIJ ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE I ODLUKA O ODABIRU NAJPOVOLJNIJE PONUDE**

### **Članak 13.**

Kriterij za odabir najpovoljnije ponude je visina ponuđene naknade za osnivanje prava građenja, ukoliko su zadovoljeni svi uvjeti javnog natječaja.

Odluku o odabiru najpovoljnije ponude donosi Gradsko vijeće Grada Buzeta, najkasnije u roku od 30 dana od dana javnog otvaranja ponuda, o čemu će svi ponuditelji biti obaviješteni u pisanom obliku.

## **VIII UGOVOR O UREĐENJU MEĐUSOBNIH PRAVA I OBVEZA**

### **Članak 14.**

U roku od 15 dana od donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude odabrani ponuditelj obvezan je sa Gradom Buzetom sklopiti Ugovor o uređenju međusobnih prava i obveza, čiji će konačni tekst pripremiti Grad Buzet na temelju nacрта tog Ugovora iz stavka 2. ovog članka i podataka iz ponude odabranog ponuditelja.

Nacrt Ugovora o uređenju međusobnih prava i obveza nalazi se u **prilogu br. 1** ove Odluke i čini njen sastavni dio.

## **IX UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA**

### **Članak 15.**

Odabrani ponuditelj obvezan je s Gradom Buzetom sklopiti Ugovor o osnivanju prava građenja u roku koji će biti predviđen ugovorom iz članka 14. stavka 1. ove Odluke.

Nacrt Ugovora o osnivanju prava građenja nalazi se u **prilogu br. 2** ove Odluke i čini njen sastavni dio.

## **X NATJEČAJ ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA PRIKUPLJANJEM PISANIH PONUDA**

### **Članak 16.**

Ovlašćuje se gradonačelnik Grada Buzeta da objavi javni natječaj za osnivanje prava građenja prikupljanje pisanih ponuda, na način naveden u članku 5. ove Odluke.

Nacrt javnog natječaja iz stavka 1. ovog članka nalazi se u **prilogu br. 3** ove Odluke i čini njen sastavni dio.

## **XI ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 17.**

Svaki ponuditelj sam snosi sve troškove koji mu nastanu u svezi javnog natjecanja, bez obzira na ishod natjecanja.

Odredba stavka 1. ovog članka primjenjuje se i u slučaju iz članka 19. ove Odluke.

### **Članak 18.**

Sve troškove i davanja povezana s osnivanjem prava građenja snosi odabrani ponuditelj.

### **Članak 19.**

Grad Buzet zadržava pravo da ne prihvati niti jednu ponudu dostavljenu po javnom natječaju (i u slučaju kada su ponude valjane), kao i pravo na poništenje javnog natječaja objavom obavijesti o poništenju na oglasnoj ploči Grada Buzeta, web stranici Grada Buzeta i u dnevnom tisku u kojemu je obavljena obavijest o javnom natječaju, i to bez obrazloženja i bez obveze naknade troškova ponuditeljima.

### **Članak 20.**

Na sve što nije izričito predviđeno ovom Odlukom odgovarajuće se primjenjuju odredbe Odluke o gospodarenju nekretninama Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta broj 8/2009).

### **Članak 21.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Grada Buzeta“.

KLASA:

URBROJ:

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA  
PREDSJEDNIK

Na temelju članka 391. Stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ RH broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08) i članka 16. Odluke Gradskog vijeća Grada Buzeta o raspolaganju građevinskim zemljištem osnivanjem prava građenja („Službene novine Grada Buzeta“ broj \_\_\_\_\_), gradonačelnik Grada Buzeta objavljuje

**JAVNI NATJEČAJ  
ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU  
PRIKUPLJANJEM PISANIH PONUDA**

**1. PREDMET JAVNOG NATJEČAJA**

1.1. Grad Buzet osniva pravo građenja na građevinskom zemljištu ukupne površine 21.366 m<sup>2</sup> (u daljnjem tekstu: građevinsko zemljište), kojega čine slijedeće nekretnine u k.o. Buzet:

- k.č.br. 2544/1 površine 9.795 m<sup>2</sup>;
- k.č.br. 2540 površine 1.723 m<sup>2</sup>;
- k.č.br. 2544/4 površine 8.119 m<sup>2</sup>;
- 1729/3364 dijela k.č.br. 2544/5 površine 1.729 m<sup>2</sup>.

1.2. Na dijelu građevinskog zemljišta postoji ograničenje javnopravne naravi u smislu zabrane gradnje, iz razloga jer taj dio građevinskog zemljišta predstavlja zaštitni koridor javnog vodnog dobra (u daljnjem tekstu: javno vodno dobro), i to sukladno Urbanističkom planu uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba II. Granica javnog vodnog dobra ucrtana je na grafičkom prikazu iz članka 12. točke a) ove Odluke.

1.3. Ukupna površina javnog vodnog dobra iznosi 2.004 m<sup>2</sup>, a obuhvaća slijedeće dijelove građevinskog zemljišta:

- dio k.č.br. 2544/1 površine 553 m<sup>2</sup>;
- dio k.č.br. 2540 površine 521 m<sup>2</sup>;
- dio k.č.br. 2544/4 površine 930 m<sup>2</sup>.

1.4. S obzirom na prije navedeno, početni iznos naknade za pravo građenja iz točke 2.1. ovog javnog natječaja utvrđen je uzimajući u obzir površinu građevinskog zemljišta umanjenu za površinu javnog vodnog, što iznosi 19.362 m<sup>2</sup> (ta je površina označena žutom bojom na grafičkom prikazu iz točke 6.1.a) ovog javnog natječaja).

1.5. Obaveze odabranog ponuditelja u svezi s javnim vodnim dobrom (parcelacija, brisanje prava građenja i slično) predviđene su u nacrtu Ugovora o uređenju međusobnih prava i obveza iz članka točke 6.1.b) ovog javnog natječaja i točke 6.1.c) ovog javnog natječaja.

1.6. Pravo građenja osniva se na građevinskom zemljištu kao jedinstvenoj cjelini, dakle bez mogućnosti osnivanja prava građenja na dijelu građevinskog zemljišta. Stoga se ponude moraju odnositi na cjelokupno građevinsko zemljište.

1.7. Na građevinskom zemljištu bit će formirana jedna ili više građenih čestica, sukladno ponudi odabranog ponuditelja.

1.8. Pravo građenja osniva se na rok od 30 godina računajući od sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja, i to radi izgradnje objekata sukladno važećim dokumentima prostornog uređenja (Prostorni plan uređenja Grada Buzeta i Urbanistički plan uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba II).

1.9. U tijeku je postupak izmjene Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba II, i to u fazi izrađenog Nacrta konačnog prijedloga Urbanističkog plana uređenja.

## **2. POČETNI IZNOS GODIŠNJE NAKNADE ZA PRAVO GRAĐENJA**

2.1. Početni iznos godišnje naknade za pravo građenja je 11.620,00 EUR plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke dan plaćanja, uvećano za PDV.

2.2. Ponuđeni iznos godišnje naknade za pravo građenja ne smije biti manji od početnog iznosa iz točke 2.1. ovog javnog natječaja.

## **3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

3.1. Stanje u pogledu infrastrukturne opremljenosti građevinskog zemljišta je slijedeće:

a) priključenje na prometnu površinu:

- postoji mogućnost priključenja na nerazvrstanu cestu situiranu na k.č.br. 2550/3 k.o. Buzet, koja se spaja s državnom cestom D-201;

b) priključenje na javni sustav odvodnje otpadnih voda:

- u ovom trenutku ne postoji mogućnost priključenja na javni sustav odvodnje otpadnih voda, ali je važećim prostornim planovima predviđena mogućnost izgradnje i priključenja na vlastiti sustav odvodnje. Stoga su ponuditelji obvezni predvidjeti izgradnju vlastitog sustava odvodnje otpadnih voda;

- obveza odabranog ponuditelja je da izgradi vlastiti sustav odvodnje otpadnih voda;

- nakon što bude izgrađen javni sustav odvodnje otpadnih voda Odabrani ponuditelj obvezan je na isti priključiti Građevinsko zemljište, odnosno zgrade koje na njemu budu izgrađene, sukladno tada važećim propisima i odlukama Grada Buzeta i trgovačkog društva PARK d.o.o. iz Buzeta;

c) priključenje na javni sustav opskrbe vodom:

- postoji mogućnost priključenja na javni sustav vodoopskrbe kapaciteta 3 litre u sekundi sa tlakom od 6 Bara;

d) priključenje na niskonaponsku električnu mrežu:

- u ovom trenutku ne postoji mogućnost priključenja na niskonaponsku električnu mrežu;

- obveza stvaranja preduvjeta za opskrbu električnom energijom je na odabranom ponuditelju, u svezi s čime postoje slijedeće mogućnosti:

d1) da odabrani ponuditelj s operatorom distribucijskog sustava sklopi ugovor o otkupu angažirane snage, u kojem slučaju:

- otkupljena angažirana snaga mora biti minimalno 450 kW;

- ako je odabranom ponuditelju potrebna angažirana snaga veća od 450 kW, tada je obvezan ugovoriti otkup i tog preostalog dijela angažirane snage;

- način, rok i uvjeti priključenja na niskonaponsku električnu mrežu moraju biti predviđeni ugovorom između odabranog ponuditelja i operatora distribucijskog sustava;
- d2) da si odabrani ponuditelj osigura autonomni sustav opskrbe električnom energijom, u kojem slučaju to mora biti predviđeno njegovim projektom;
- e) priključenje na telefonsku i internetsku mrežu:
  - postoji mogućnost priključenja na telefonsku i internetsku mrežu.

3.2. Odabrani ponuditelj snosi sve novčane izdatke koji su povezani s priključenjem građevinskog zemljišta, odnosno objekata koje bite izgradio na tom zemljištu na infrastrukturne objekte i uređaje (primjerice naknada za priključenje, materijalni troškovi priključenja i slično).

#### **4. UVJETI I POSTUPAK NATJECANJA**

4.1. Ovaj javni natječaj objavljuje se na oglasnoj ploči i web stranici Grada Buzeta te u „Glasu Istre“. Dan objave u „Glasu Istre“ smatra se danom objave javnog natječaja.

4.2. Postupak javnog natjecanja provodi Povjerenstvo iz članka 28. Odluke o gospodarenju nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“ br. 8/2009).

4.3. Pravo sudjelovanja na natječaju imaju fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i pravne osobe sa sjedištem u Republici Hrvatskoj koje su registrirane za obavljanje djelatnosti koju će, sukladno ponudi, obavljati u objektima sagrađenim na građevinskom zemljištu.

4.4. Zainteresirani ponuditelji dužni su platiti jamčevinu-garantni polog u iznosu od 90.000,00 KN. Jamčevina-garantni polog se plaća na žiro račun Grada Buzeta broj 2402006-1804300005, poziv na broj: za pravne osobe 21-7757-OIB, a za fizičke osobe 22-7757-OIB.

4.5. Ponuditeljima koji ne budu izabrani jamčevina-garantni polog će se vratiti u roku od 8 dana od isteka roka za sklapanje Ugovora o uređenju međusobnih prava i obveza.

4.6. Jamčevina-garantni polog odabranog ponuditelja će se zadržati i uračunati u plaćanje naknade za pravo građenja sukladno Ugovoru o osnivanju prava građenja. Odabrani ponuditelj koji odustane od sklapanja Ugovora o uređenju međusobnih prava i obveza nema pravo na povrat jamčevine-garantnog pologa. Odabrani ponuditelj nema pravo na povrat jamčevine-garantnog pologa i u slučajevima predviđenim Ugovorom o uređenju međusobnih prava i obveza i Ugovorom o osnivanju prava građenja.

4.7. U slučaju odustajanja odabranog ponuditelja od sklapanja Ugovora o uređenju međusobnih odnosa donosi se nova odluka o odabiru najpovoljnije ponude, osim ako Grad Buzet ne odluči drugačije.

4.8. Rok za podnošenje pisanih ponuda je 30 dana od objave natječaja u „Glasu Istre“.

4.9. Nepravovremene ponude i ponude koje sadrže bilo kakav nedostatak u odnosu na odredbe ovog natječaja neće biti uzete u razmatranje.

4.10. Ponude s pripadajućim priložima dostavljaju se preporučenom pošiljkom ili neposrednom predajom na adresu: GRAD BUZET, II Istarske brigade 11, 5240 Buzet – Povjerenstvo za provođenje natječaja, u zatvorenoj omotnici s naznakom „NE OTVARAJ – NATJEČAJ ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA“. Ponude i pripadajući prilozi moraju biti hrvatskom jeziku i latiničnom pismu.

4.11. Ponude će javno otvarati Povjerenstvo za provedbu natječaja za prodaju i zakup nekretnine u vlasništvu Grada Buzeta dana \_\_\_\_\_ 2014. godine s početkom u \_\_\_\_\_ sati, u Dvorani za sastanke Grada Buzeta.

## 5. OBVEZATNI SADRŽAJ PONUDE I PRILOZI

5.1. Ponuda obvezatno mora sadržavati slijedeće:

- ime i prezime, odnosno naziv (tvrtku) ponuditelja, prebivalište odnosno sjedište i OIB ponuditelja;
- ponuđeni iznos godišnje naknade za pravo građenja.

5.2. Uz ponudu obvezatno moraju biti priloženi slijedeći prilozi:

- a) Dokaz o plaćenju jamčevini-garantnom pologu iz toč. 4.4. ovog javnog natječaja;
- b) Ovjerenu presliku osobne iskaznice za ponuditelja fizičku osobu zajedno s dokazom o registriranoj djelatnosti, a za ponuditelja pravnu osobu izvornik ili ovjerenu presliku izvoda iz sudskog registra;
- c) Punomoć na kojoj je javni bilježnik ovjerio potpis ponuditelja, ukoliko ponuditelja zastupa punomoćnik;
- d) Dokaz o pravu prvenstva iz članka 20. Odluke o gospodarenju nekretninama Grada Buzeta, za osobe koje to pravo mogu ostvariti;
- e) Poslovni i projektni plan koji obvezatno sadrži:
  - opis dosadašnjeg poslovanja ponuditelja i obujma proizvodnje;
  - opis planiranih ulaganja uključujući navođenje djelatnosti koje se namjeravaju obavljati u izgrađenim građevinama (koje djelatnosti moraju biti sukladne važećim prostornim planovima Grada Buzeta);
  - visina planiranih ulaganja i izvori financiranja
  - broj i struktura radnika s radnim odnosom na neodređeno vrijeme u punom radnom vremenu koji će biti zaposleni u objektima čiju gradnju ponuditelj planira na građevinskom zemljištu koji je predmet javnog natječaja;
  - prostorno tehničko-tehnoški podaci o građevinama čiju gradnju ponuditelj planira, s time da je minimalna dopuštena izgrađenosti (kig) 0,3 te minimalna dopuštena iskoristivost (kis) 0,3;
  - dinamički plan izgradnje, uključujući prikaz etapa i/ili faza gradnje (u slučaju etapne i/ili fazne gradnje);
  - predviđeni način izgradnje i priključenja na vlastiti sustav odvodnje otpadnih voda, s obzirom na odredbu članka 3.1.b) ovog javnog natječaja;
  - predviđeni način stvaranja preduvjeta za opskrbu električnom energijom, s obzirom na odredbu članka 3.1.d) ovog javnog natječaja;
- f) Programska skica izrađena na kopiji katastarskog plana koja sadrži:
  - smještaj građevina na građevnoj čestici, uključujući internu komunikaciju;

- koeficijent izgrađenosti (kig) – minimalno 0.3 i koeficijent iskoristivosti (kis) – minimalno 0,3;
- g) Dokaz o financijskoj sposobnosti, i to (u slučaju kada je zainteresirani ponuditelj za potrebe dostavljanja ponude na javni natječaj osnovao društvo ili otvorio obrt posebne namjene, tada se ti dokazi odnose na osnivača):
  - revidirana financijska izvješća za zadnje dvije godine poslovanja;
  - BON 1 i BON 2, odnosno drugi odgovarajući dokument izdan od bankarskih i drugih institucija kojim se dokazuje solventnost, ne stariji od 30 dana;
- h) Izjavu ponuditelja, s ovjerenim potpisom od strane javnog bilježnika, kojom neopozivo i bezuvjetno izjavljuje da prihvaća sve odredbe javnog natječaja, uključujući odredbe sadržane u natječajnoj dokumentaciji (odredbe nacrtu Ugovora o uređenju međusobnih prava i obveza te odredbe Ugovora o osnivanju prava građenja).

## **6. NATJEČAJNA DOKUMENTACIJA – OBVEZA PREUZIMANJA**

6.1. Zainteresirani ponuditelji obvezni su prije podnošenja preuzeti natječajnu dokumentaciju, koja sadrži:

- a) grafički prikaz nekretnina iz toč. 1.1. ovog natječaja na kopiji katastarskog plana – prijedlog parcelacije u svrhu formiranja parcele javnog vodnog dobra;
- b) nacrt Ugovora o uređenju međusobnih prava i obveza;
- c) nacrt Ugovora o osnivanju prava građenja.

6.2. Natječajna dokumentacije preuzima se u Upravnom odjelu za gospodarenje prostorom Grada Buzeta, i to svakog radnog dana do isteka roka za podnošenje ponuda, u vremenu od 12,00 do 14,00 sati. Ponude bez prethodno preuzete natječajne dokumentacije neće biti uzete u razmatranje.

6.3. Prije preuzimanja natječajne dokumentacije ponuditelj je obavezan platiti kotizaciju u iznosu od 2.000,00 KN. Kotizacija se plaća na žiro račun Grada Buzeta broj 2402006-1804300005, poziv na broj: za pravne osobe 21-7757-OIB, a za fizičke osobe 22-7757-OIB.

## **7. KRITERIJ ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE I ODLUKA O ODABIRU NAJPOVOLJNIJE PONUDE**

7.1. Kriterij za odabir najpovoljnije ponude je visina ponuđene naknade za osnivanje prava građenja, uz uvjet da su zadovoljene sve odredbe ovog natječaja.

7.2. Odluku o odabiru najpovoljnije ponude donijet će Gradsko vijeće Grada Buzeta, najkasnije u roku od 30 dana od dana javnog otvaranja ponuda, o čemu će svi ponuditelji biti obaviješteni u pisanom obliku.

## **8. UGOVOR O UREĐENJU MEĐUSOBNIH PRAVA I OBVEZA**

U roku od 15 dana od donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude odabrani ponuditelj obavezan je sa Gradom Buzetom sklopiti Ugovor o uređenju međusobnih prava i obveza, čiji će konačni tekst pripremiti Grad Buzet na temelju nacrtu tog Ugovora iz točke 6.1.b) ovog javnog natječaja i podataka iz ponude odabranog ponuditelja.

## **9. UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA**

Odabrani ponuditelj obvezan je s Gradom Buzetom sklopiti Ugovor o osnivanju prava građenja na način i u roku koji će biti predviđen Ugovorom o uređenju međusobnih prava i obveza.

## **10. ZAVRŠNE ODREDBE**

10.1.Svaki ponuditelj sam snosi sve troškove koji su mu nastali u svezi s ovim natječajem, bez obzira na krajnji ishod natječaja. Ova odredba primjenjuje se i u slučaju iz točke 10.3. ovog javnog natječaja.

10.2Sve troškove i davanja povezana s osnivanjem prava građenja snosi odabrani ponuditelj.

10.3.Grad Buzet zadržava pravo da ne prihvati niti jednu ponudu kao najpovoljniju (i u slučaju kada su ponude valjane), kao i pravo na javno poništenje ovog natječaja objavom obavijesti o poništenju na oglasnoj ploči i web stranici Grada Buzeta te „Glasu Istre“, i to bez obrazloženja i bez obveze naknade troškova ponuditeljima.

Klasa:

Ur.broj:

Buzet \_\_\_\_\_ 2014.

GRAD BUZET  
Gradonačelnik  
Siniša Žulić



## NACRT UGOVORA O UREĐENJU MEĐUSOBNIH PRAVA I OBVEZA

**GRAD BUZET**, Buzet, II Istarske brigade 11, OIB \_\_\_\_\_, zastupan po gradonačelniku Siniši Žuliću (u daljnjem tekstu: Grad Buzet)

i

\_\_\_\_\_, zastupan po \_\_\_\_\_ (u daljnjem tekstu: Odabrani ponuditelj)

sklapaju u Buzetu, dana \_\_\_\_\_ slijedeći

## UGOVOR O UREĐENJU MEĐUSOBNIH PRAVA I OBVEZA

### Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju:

- a) da je Grad Buzet dana \_\_\_\_\_ objavio u dnevnom javnom glasilu \_\_\_\_\_ javni natječaj za osnivanje prava građenja na rok od 30 godina na građevinskom zemljištu ukupne površine 21.636 m<sup>2</sup> (u daljnjem tekstu: Javni natječaj), kojega čine slijedeće nekretnine u k.o. Buzet: k.č.br. 2544/1 površine 9.795 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2540 površine 1.723 m, k.č.br. 2544/4 površine 8.119 m<sup>2</sup> i 1729/3364 dijela k.č.br. 2544/5 površine 1.729 m<sup>2</sup> (u daljnjem tekstu: Građevinsko zemljište);
- b) da na dijelu Građevinskog zemljišta površine 2.004 m<sup>2</sup> postoji ograničenje javnopravne naravi, s čime u svezi su sva relevantna pitanja uređena odredbama članka 13. ovog Ugovora;
- c) da je Odabrani ponuditelj dostavio svoju ponudu za osnivanje prava građenja s pripadajućim priložima, te da je ista prihvaćena od strane Grada Buzeta kao najpovoljnija (u daljnjem tekstu: Ponuda);
- d) da je u Ponudi Odabranog ponuditelja, odnosno u poslovnom i projektom planu te programskoj skici kao njenim priložima, predviđena realizacija projekta izgradnje \_\_\_\_\_ čiji su bitni parametri i obilježja navedeni u poslovnom i projektom planu te programskoj skici koji se nalaze u **prilogu br. 1** ovog Ugovora i čine njegov sastavni dio (u daljnjem tekstu: Projekt);
- e) da je Odabrani ponuditelj uplatio jamčevinu-garantni polog u iznosu od 90.000,00 KN (u daljnjem tekstu: Jamčevina-garantni polog);
- f) da je u Javnom natječaju predviđeno da će se najprije sklopiti Ugovor o uređenju međusobnih prava i obveza, a da će se nakon toga, ako i kada za to budu stvoreni potrebni preduvjeti, sklopiti i Ugovor o osnivanju prava građenja.

## Članak 2.

Predmet ovog Ugovora je uređenje međusobnih prava i obveza ugovornih strana u svezi s realizacijom Projekta, te u sklopu toga i uređenje pitanja osnivanja prava građenja na Građevinskom zemljištu, odnosno definiranje uvjeta i rokova za sklapanje Ugovora o osnivanju prava građenja.

## Članak 3.

(1) Ugovorne strane su u pogledu infrastrukturne opremljenosti Građevinskog zemljišta suglasne sa slijedećim:

- a) priključenje na prometnu površinu:
  - postoji mogućnost priključenja na nerazvrstanu cestu situiranu na k.č.br. 2550/3 k.o. Buzet, koja se spaja s državnom cestom D-201;
- b) priključenje na javni sustav odvodnje otpadnih voda:
  - u ovom trenutku ne postoji mogućnost priključenja na javni sustav odvodnje otpadnih voda, ali je važećim prostornim planovima predviđena mogućnost izgradnje i priključenja na vlastiti sustav odvodnje otpadnih voda;
  - Odabrani ponuditelj je u Ponudi i to poslovnom i projektom planu te programskoj skici, koji se nalaze u prilogu br. 1 ovog Ugovora, predvidio izgradnju i priključenje na vlastiti sustav odvodnje otpadnih voda, tako da se isti obvezuje i izgraditi;
  - nakon što bude izgrađen javni sustav odvodnje otpadnih voda Odabrani ponuditelj obavezan je na isti priključiti Građevinsko zemljište, odnosno zgrade koje na njemu budu izgrađene, sukladno tada važećim propisima i odlukama Grada Buzeta i trgovačkog društva PARK d.o.o. iz Buzeta;
- c) priključenje na javni sustav opskrbe vodom:
  - postoji mogućnost priključenja na javni sustav opskrbe vodom sa tlakom od \_\_\_ Bara, kapaciteta 2 litre u sekundi;
- d) priključenje na niskonaponsku električnu mrežu:
  - u ovom trenutku ne postoji mogućnost priključenja na niskonaponsku električnu mrežu;
  - Odabrani ponuditelj je u Ponudi predvidio slijedeći način stvaranja uvjeta za opskrbu električnom energijom:
    - \_\_\_\_\_
    - \_\_\_\_\_
  - s obzirom na predviđeni način stvaranja uvjeta za opskrbu električnom energijom, Odabrani ponuditelj je obavezan:
    - \_\_\_\_\_
    - \_\_\_\_\_
- e) priključenje na telefonsku i internetsku mrežu:
  - postoji mogućnost priključenja na telefonsku i internetsku mrežu.

(2) Odabrani ponuditelj snosi sve novčane izdatke koji su povezani s priključenjem Građevinskog zemljišta, odnosno zgrada koje bude izgradio na tom zemljištu na infrastrukturne objekte i uređaje (primjerice naknada za priključenje, materijalni troškovi priključenja i slično).

#### **Članak 4.**

(1) Ugovorne strane su suglasne da će se metodologija i terminski plan realizacije Projekta odvijati po koracima opisanim u člancima 5. do 11. ovog Ugovora.

(2) Odabrani ponuditelj je dužan prilikom ispunjenja svojih obveza u realizaciji Projekta, odnosno ispunjena svojih obveza predviđenih ovim Ugovorom i Ugovorom o osnivanju prava građenja (nakon što isti bude sklopljen) držati se svih parametara i obilježja Projekta navedenih u Ponudi. U protivnome, Grad Buzet ima pravo jednostrano raskinuti ovaj Ugovor sukladno odredbama članka 5. do 11. ovog Ugovora i uz nastup posljedica predviđenih ovim Ugovorom i Ugovorom o osnivanju prava građenja.

#### **Članak 5.**

(1) Prvi korak u realizaciji Projekta odnosi se na ishođenje lokacijske dozvole (*Napomena: ova odredba se primjenjuje samo u slučaju ako je to neophodno – tj. ako u ponudi odabranog ponuditelja bude predviđeno etapno i/ili fazno građenje zgrada*).

(2) Odabrani ponuditelj obavezan je predati Gradu Buzetu dokaz o tome da je nadležnom tijelu podnio uredan zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole (sa svim priložima propisanim zakonom), u roku od 3 (tri) mjeseca računajući od dana sklapanja ovog Ugovora. Dokaz o podnošenju urednog zahtjeva za izdavanje lokacijske dozvole predstavlja primjerak obrasca tog zahtjeva s otisnutim štambiljem nadležnog tijela o danu njegovog zaprimanja.

(3) Odabrani ponuditelj obavezan je predati Gradu Buzetu presliku pravomoćne lokacijske dozvole u roku od 15 (petnaest) dana računajući od dana njene pravomoćnosti.

(4) Ako odabrani ponuditelj ne ispuni obvezu iz stavka 2. ili 3. ovog članka, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupa posljedica iz članka 14. ovog Ugovora.

(5) Ako zahtjev iz stavka 2. ovog članka bude pravomoćno odbačen ili odbijen, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupa posljedica iz članka 14. ovog Ugovora.

#### **Članak 6.**

(1) Drugi korak u realizaciji Projekta odnosi se na ishođenje potvrde glavnog projekta (*Napomena: ova odredba se primjenjuje samo u slučaju ako je to neophodno – tj. ako je bilo neophodno ishođenje lokacijske dozvole*).

(2) Odabrani ponuditelj je obvezan predati Gradu Buzetu dokaz o tome da je nadležnom tijelu podnio uredan zahtjev za izdavanje potvrde glavnog projekta (sa svim priložima propisanim zakonom) u roku od 15 (petnaest) dana od ishoda pravomoćne lokacijske dozvole. Dokaz o podnošenju urednog zahtjeva za izdavanje potvrde glavnog projekta predstavlja primjerak obrasca tog zahtjeva s otisnutim štambiljem nadležnog tijela o danu njegova zaprimanja.

(3) Odabrani ponuditelj obvezan je predati Gradu Buzetu presliku potvrde glavnog projekta u roku od 15 (petnaest) dana računajući od dana njenog ishoda.

(4) Ako odabrani ponuditelj ne ispuni obvezu iz stavka 2. ili 3. ovog članka, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupa posljedica iz članka 14. ovog Ugovora.

(5) Ako zahtjev iz stavka 2. ovog članka bude pravomoćno odbačen ili odbijen, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupa posljedica iz članka 14. ovog Ugovora.

#### **Članak 7.**

(1) Treći korak u realizaciji Projekta odnosi se na ishoda građevinske dozvole.

(2) Odabrani ponuditelj je obvezan predati Gradu Buzetu dokaz o tome da je nadležnom tijelu podnio uredan zahtjev za izdavanje građevinske dozvole (sa svim priložima propisanim zakonom) u roku od godine dana računajući od (*alternativno, odnosno ovisno o tome da li je bilo neophodno ishoda lokacijske dozvole*) ishoda pravomoćne lokacijske dozvole (*ako je ishoda lokacijske dozvole neophodno*), ili od sklapanja ovog Ugovora (*ako ishoda lokacijske dozvole nije bilo neophodno*). Dokaz o podnošenju urednog zahtjeva za izdavanje potvrde glavnog projekta predstavlja primjerak obrasca tog zahtjeva s otisnutim štambiljem nadležnog tijela o danu njegova zaprimanja.

(3) Odabrani ponuditelj obvezan je predati Gradu Buzetu presliku pravomoćne građevinske dozvole u roku od 15 (petnaest) dana računajući od dana njene pravomoćnosti.

(4) Ako odabrani ponuditelj ne ispuni obvezu iz stavka 2. ili 3. ovog članka, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupa posljedica iz članka 14. ovog Ugovora.

(5) Ako zahtjev iz stavka 2. ovog članka bude pravomoćno odbačen ili odbijen, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupa posljedica iz članka 14. ovog Ugovora.

## Članak 8.

(1)Četvrti korak u realizaciji Projekta odnosi se na parcelaciju, odnosno formiranje građevne čestice (*jedne ili više njih – sukladno ponudi odabranog ponuditelja*).

(2)Odabrani ponuditelj je obvezan predati Gradu Buzetu dokaz o tome da je nadležnom tijelu podnio uredan zahtjev za parcelaciju - formiranje građevne čestice (sa svim priložima propisanim zakonom) u roku od mjesec dana računajući od ishođenja pravomoćne građevinske dozvole. Dokaz o podnošenju urednog zahtjeva za parcelaciju – formiranje građevne čestice predstavlja primjerak obrasca tog zahtjeva s otisnutim štambiljem nadležnog tijela o danu njegova zaprimanja.

(3)Odabrani ponuditelj obvezan je predati Gradu Buzetu presliku pravomoćnog rješenja o parcelaciji u roku od 15 (petnaest) dana računajući od dana njegove pravomoćnosti.

(4)Ako odabrani ponuditelj ne ispuni obvezu iz stavka 2. ili 3. ovog članka, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupa posljedica iz članka 14. ovog Ugovora.

(5)Ako zahtjev iz stavka 2. ovog članka bude pravomoćno odbačen ili odbijen, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupa posljedica iz članka 14. ovog Ugovora.

## Članak 9.

(1)Peti korak u realizaciji Projekta odnosi se na sklapanje Ugovora o osnivanju prava građenja i opis toga prava u zemljišnu knjigu. Nacrt Ugovora o osnivanju prava građenja nalazi se u **prilogu br. 2** ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio, a na temelju tog nacrtu i podataka iz Ponude Odabranog ponuditelja Grad Buzet će u roku od 15 (petnaest) dana od provedene parcelacije iz članka 8. ovog Ugovora u zemljišnoj knjizi izraditi konačni tekst Ugovora o osnivanju prava građenja i istoga dostaviti Odabranom ponuditelju.

(2)Odabrani ponuditelj je obvezan pristupiti u Grad Buzet radi sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja i istoga potpisati u roku od 15 (petnaest) dana računajući od dostave konačnog teksta Ugovora o osnivanju prava građenja iz stavka 1. ovog članka, uz obvezatnu prethodnu najavu dostavljenu Gradu Buzetu u pisanom obliku najmanje 8 (osam) dana prije namjeravanog dana potpisivanja.

(3)Ako odabrani ponuditelj ne ispuni obvezu iz stavka 2. ovog članka, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupa posljedica iz članka 14. ovog Ugovora.

## **Članak 10.**

(1)Šesti korak u realizaciji Projekta odnosi se na uvođenje Odabranog ponuditelja u posjed Građevinskog zemljišta.

(2)Odabrani ponuditelj je obvezan predati Gradu Buzetu u roku od godine dana računajući od sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja slijedeće dokumente:

- a) troškovnik s iskazanim fizičkim i financijskim kvantifikacijama (ukupna vrijednost investicije) temeljem kojega će pristupiti traženju ponuda za izvođenje radova na građenju i uređenju svih zgrada predviđenih Ponudom;
- b) dokaz o plaćenom komunalnom i vodnom doprinosu;
- c) dokaz da ima osigurana sredstva za cjelovitu realizaciju Projekta (dokaz iz stavka 3. ovog članka);
- d) primjerak prijave početka građenja s potvrdom nadležnog tijela o primitku te prijave.

(3)Dokaz da Odabrani ponuditelj ima osigurana sredstva za cjelovitu realizaciju Projekta, u smislu odredbe stavka 2. točke c) ovog članka predstavlja (alternativno ili u kombinaciji):

- a) ugovor o kreditu sklopljen s bankom;
- b) potvrda banke da Odabrani ponuditelj ima deponirana vlastita sredstva za realizaciju Projekta
- c) odluka, odnosno ugovor o dodjeli financijskih sredstava iz određenog programa financiranja.

(4)Odabrani ponuditelj je obvezan pristupiti u Grad Buzet radi uvođenja u posjed Građevinskog zemljišta i potpisati zapisnik o uvođenju u posjed u roku od mjesec dana računajući od dana predaje Gradu Buzetu dokumenata iz stavka 2. ovog članka, uz obvezatnu prethodnu najavu dostavljenu Gradu Buzetu u pisanom obliku najmanje 8 (osam) dana prije predviđenog dana uvođenja u posjed.

(5)Ako odabrani ponuditelj ne ispuní obvezu iz stavka 2. ili 4. ovog članka, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor i Ugovor o osnivanju prava građenja, u kojem slučaju nastupaju posljedice predviđene Ugovorom o osnivanju prava građenja.

## **Članak 11.**

(1)Sedmi korak u realizaciji Projekta odnosi se na:

- a) izgradnju svih zgrada predviđenih Ponudom – i u slučaju faznog i/ili etapnog građenja, zaključno s ishođenjem pravomoćnih uporabnih dozvola;
- b) sklapanje ugovora o radu sukladno Ponudi.

(2)Odabrani ponuditelj je obvezan predati Gradu Buzetu dokaz o tome da je ispunio obveze iz stavka 1. ovog članka u roku od dvije godine računajući od uvođenja u posjed Građevinskog

zemljišta (potpisa zapisnika o uvođenju u posjed). Ti dokazi predstavljaju preslike svih pravomoćnih uporabnih dozvola i svih sklopljenih ugovora o radu.

(3) Ako Odabrani ponuditelj kumulativno ne ispuni obveze iz stavka 2. ovog članka, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor i Ugovor o osnivanju prava građenja, u kojem slučaju nastupaju posljedice predviđene Ugovorom o osnivanju prava građenja.

### **Članak 12.**

Odabrani ponuditelj se obvezuje da će imati registrirano sjedište na području Grada Buzeta za cjelokupno vrijeme trajanja prava građenja. U protivnome, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor i Ugovor o osnivanju prava građenja, u kojem slučaju nastupaju posljedice predviđene ovim Ugovorom, odnosno Ugovorom o osnivanju prava građenja.

### **Članak 13.**

(1) Ugovorne strane utvrđuju da na dijelu Građevinskog zemljišta postoji ograničenje javnopravne naravi u smislu zabrane gradnje, iz razloga jer taj dio Građevinskog zemljišta predstavlja zaštitni koridor javnog vodnog dobra (u daljnjem tekstu: javno vodno dobro), i to sukladno Urbanističkom planu uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba II. Granica javnog vodnog dobra ucrtana je na grafičkom prikazu – prijedlogu parcelacije javnog vodnog dobra koji se nalazi u **prilogu br. 3** ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

(2) Ukupna površina javnog vodnog dobra iznosi 2.004 m<sup>2</sup>, a obuhvaća slijedeće dijelove Građevinskog zemljišta:

- dio k.č.br. 2544/1 površine 553 m<sup>2</sup>;
- dio k.č.br. 2540 površine 521 m<sup>2</sup>;
- dio k.č.br. 2544/4 površine 930 m<sup>2</sup>.

(3) S obzirom na prije navedeno, početni iznos naknade za pravo građenja iz točke 2.1. Javnog natječaja utvrđen je uzimajući u obzir površinu građevinskog zemljišta umanjenu za površinu javnog vodnog dobra, što iznosi 19.362 m<sup>2</sup> (ta je površina označena žutom bojom na grafičkom prikazu iz stavka 1. ovog članka).

(4) Obveze Odabranog ponuditelja u svezi s javnim vodnim dobrom su slijedeće:

- a) da izradi i provede parcelaciju javnog vodnog dobra, na način da isto bude formirano kao zasebne katastarske čestice;
- b) ako parcelacija iz točke a) ovog članka bude provedena nakon sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja i upisa prava građenja u zemljišnu knjigu, Odabrani ponuditelj obvezan je izdati Gradu Buzetu brisovno očitovanje za brisanje prava građenja na novonastalim katastarskim česticama javnog vodnog dobra, i to bez plaćanja bilo kakve naknade od strane Grada Buzeta.

(5) Obveze iz stavka 4. ovog članka Odabrani ponuditelj je dužan ispuniti kada to zatraži nadležno javno-pravno tijelo koje upravlja javnim vodnim dobrom i u roku u kojem odredi to nadležno javno-pravno tijelo.

(6) Ako Odabrani ponuditelj ne ispuni obveze iz stavka 4. i 5. ovog članka, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor (i Ugovor o osnivanju prava građenja), u kojem slučaju nastupaju posljedice predviđene ovim Ugovorom (odnosno Ugovorom o osnivanju prava građenja) – sve ovisno o tome da li je u trenutku raskida sklopljen Ugovor o osnivanju prava građenja.

#### **Članak 14.**

U slučaju da Grad Buzet, iz bilo kojeg razloga predviđenog ovim Ugovorom, jednostrano raskine ovaj Ugovor Grad Buzet zadržava Jamčevinu-garantni polog, bez obaveze da Odabranom ponuditelju nadoknadi bilo kakve troškove koje je ovaj do tada imao u svezi s realizacijom Projekta ili štetu koja mu je nastala s time u svezi.

#### **Članak 15.**

U slučaju jednostranog raskida ovog Ugovora Grad Buzet je obavezan o tome obavijestiti Odabranog ponuditelja sukladno odredbama članka 16. ovog Ugovora. Dan dostave navedene obavijesti (sukladno članku 16. stavku 4. ili 5. ovog Ugovora) smatra se danom raskida ovog Ugovora.

#### **Članak 16.**

Sve obavijesti temeljem ovog Ugovora, ugovorne strane dostavljaju preporučenom pošiljkom s povratnicom na adrese navedene u preambuli ovog Ugovora.

Dostava će se smatrati urednom i ako preporučena pošiljka s povratnicom bude vraćena pošiljatelju zbog nemogućnosti dostave drugoj ugovornoj strani iz bilo kojeg razloga.

U slučaju promjene adrese, ugovorna strana koja je promijenila adresu obvezna je o tome obavijestiti drugu ugovornu stranu. U protivnome, dostava izvršena sukladno stavku 1. ovog članka smatrat će se urednom.

U slučajevima iz stavka 1, 2. i 3. ovog članka smatra se da je dostava izvršena danom predaje pošti preporučene pošiljke s povratnicom.

Isti učinak kao i dostava preporučenom pošiljkom s povratnicom ima i neposredna predaja s potpisanom potvrdom primitka one ugovorne strane kojoj se dostava obavlja. U tom slučaju smatra se da je dostava izvršena danom potpisa potvrde o primitku obavijesti.



### **Članak 17.**

Eventualne sporove po ovom Ugovoru rješava stvarno nadležni sud prema sjedištu Grada Buzeta.

### **Članak 18.**

Ovaj je Ugovor sklopljen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih svakoj strani pripadaju po 2 (dva).

**GRAD BUZET**

---

## NACRT UGOVORA O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA

**GRAD BUZET**, Buzet, II Istarske brigade 11, OIB \_\_\_\_\_,  
zastupan po gradonačelniku Siniši Žuliću (u daljnjem tekstu: Grad  
Buzet)-----

i-----

\_\_\_\_\_,  
zastupan po \_\_\_\_\_ (u daljnjem tekstu: Nositelj prava  
građenja)-----

sklapaju u Buzetu, dana \_\_\_\_\_ slijedeći-----

### UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA

#### Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju:-----

**(a)** da je Grad Buzet dana \_\_\_\_\_ objavio u dnevnom javnom  
glasilu \_\_\_\_\_ javni natječaj za osnivanje prava građenja  
na rok od 30 godina na građevinskom zemljištu ukupne površine 21-636  
m<sup>2</sup> (u daljnjem tekstu: Javni natječaj), kojega čine slijedeće  
nekadašnje katastarske čestice u k.o. Buzet: k.č.br. 2544/1 površine  
9.795 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2540 površine 1.723 m, k.č.br. 2544/4 površine  
8.119 m<sup>2</sup> i 1729/3364 dijela k.č.br. 2544/5 površine 1.729 m<sup>2</sup>;-----

**(b)** da na dijelu Građevinskog zemljišta površine 2.004 m<sup>2</sup> postoji  
ograničenje javnopravne naravi, s čime u svezi su sva relevantna  
pitanja uređena odredbama članka 12. ovog Ugovora (Napomena: ova odredba, kao i  
odredbe članka 12. ovog Ugovora se ugovaraju samo u slučaju ako u trenutku sklapanja ovog Ugovora još nije provedena  
parcelacija javnog vodnog dobra);-----

**(c)** da je Nositelj prava građenja dostavio svoju ponudu za osnivanje  
prava građenja s pripadajućim priložima, te da je ista prihvaćena od  
strane Grada Buzeta kao najpovoljnija (u daljnjem tekstu: Ponuda);--

**(d)** da je u Ponudi Nositelja prava građenja, odnosno u poslovnom i  
projektnom planu te programskoj skici kao njenim priložima,  
predviđena realizacija projekta izgradnje

\_\_\_\_\_, čiji su bitni parametri i  
obilježja navedeni u poslovnom planu, a koji poslovni i projektni  
plan te programska skica se nalaze u **prilogu br. 1** ovog Ugovora i  
čine njegov sastavni dio (u daljnjem tekstu: Projekt);-----

**(e)** da je Nositelj prava građenja uplatio jamčevinu-garantni plog u  
iznosu od 90.000,00 KN (devedesettisućakuna) (u daljnjem tekstu:  
Jamčevina-garantni plog);-----

(f) da je u Javnom natječaju predviđeno da će se najprije sklopiti Ugovor o uređenju međusobnih prava i obveza, a da će se nakon toga, ako i kada za to budu stvoreni potrebni preduvjeti, sklopiti i Ugovor o osnivanju prava građenja;-----

(g) da su dana \_\_\_\_\_ sklopile Ugovor o uređenju međusobnih prava i obveza;-----

(h) da je provedena parcelacija zemljišta iz točke a) ovog članka, temeljem koje je formirana građevna čestica označena kao k.č.br. \_\_\_\_\_ k.o. Buzet površine \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, sukladno e-izvratku iz zemljišne knjige koji se nalazi u **prilogu br. 2** ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio;-----

(i) da su ispunjeni preduvjeti predviđeni Ugovorom o uređenju međusobnih prava i obveza za sklapanje Ugovora o osnivanju prava građenja.-----

## Članak 2.

(1) Grad Buzet osniva pravo građenja na k.č.br. \_\_\_\_\_ k.o. Buzet u korist Nositelja prava građenja.-----

(2) Pravo građenja osniva se na rok od 30 godina računajući od sklapanja ovog Ugovora, uz uvjete i ograničenja utvrđena ovim Ugovorom.-----

(3) Grad Buzet se obvezuje predati Nositelju prava građenja tabularnu ispravu podobnu za upis prava građenja u zemljišnu knjigu neposredno po primitku zadužnica iz članka 5. stavka 1. i članka 17. stavka 2. ovog Ugovora.-----

## Članak 3.

Pravo građenja osniva se radi izgradnje zgrada predviđenih u Ponudi Nositelja prava građenja, odnosno u poslovnom i projektnom planu te programskoj skici kao njenim priložima - sadržanim u prilogu br. 1 ovog Ugovora.-----

## Članak 4.

(1) Godišnji iznos naknade za pravo građenja koji je Nositelj prava građenja obvezan platiti Gradu Buzetu je \_\_\_\_\_ EUR plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za PDV. Naknada za pravo građenja počinje se obračunavati s danom sklapanja ovog Ugovora.-----

(2) Nositelj prava građenja obvezan je platiti naknadu za prvu godinu prava građenja u roku od 30 (trideset) dana računajući od sklapanja ovog Ugovora. Svaki slijedeći godišnji iznos naknade za pravo građenja dospijeva na naplatu na dan koji po broju i mjesecu odgovara danu dospijeća naknade za prvu godinu prava građenja.-----

(3) Jamčevina-garantni polog se uračunava u naknadu za prvu godinu prava građenja.-----

(4) Ako Nositelj prava građenja ne plati 2 (dva) dospjela obroka godišnje naknade (uzastopno ili kumulativno) Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupaju posljedice iz članka 14. ovog Ugovora.-----

#### Članak 5.

(1) Radi osiguranja novčane tražbine Grada Buzeta iz članka 4. ovog Ugovora Nositelj prava građenja obvezuje se da će neposredno po sklapanju i solemnizaciji ovog Ugovora, istoga dana, predati Gradu Buzetu 30 (trideset) bjanko zadužnica, od kojih svaka glasi na iznos do \_\_\_\_\_ KN ( \_\_\_\_\_ kuna).-----

(2) Grad Buzet obvezan je vratiti Nositelju prava građenja po jednu zadužnicu iz stavka 1. ovog članka svake godine i to u roku od 15 (petnaest) dana od dana kada je Nositelj prava građenja platio naknadu za pravo građenja za tu godinu sukladno članku 4. stavak 2. ovog Ugovora, pod uvjetom da je naknada plaćena u roku dospijeća. --

(3) Ispunjenje obveze iz stavka 1. ovog članka u predviđenom roku predstavlja bitan sastojak ovog Ugovora. Ako Nositelj prava građenja ne ispunji obvezu iz stavka 1. ovog članka u predviđenom roku, ovaj Ugovor se raskida po samom zakonu, uz nastup posljedice iz članka 14. ovog Ugovora.-----

#### Članak 6.

(1) Nositelj prava građenja je obvezan predati Gradu Buzetu u roku od godine dana računajući od sklapanja ovog Ugovora slijedeće dokumente:-----

(a) troškovnik s iskazanim fizičkim i financijskim kvantifikacijama (ukupna vrijednost investicije) temeljem kojega će pristupiti traženju ponuda za izvođenje radova na građenju i uređenju svih zgrada predviđenih Ponudom;-----

(b) dokaz o plaćenom komunalnom i vodnom doprinosu;-----

(c) dokaz da ima osigurana sredstva za cjelovitu realizaciju Projekta (dokaz iz stavka 3. ovog članka);-----

(d) primjerak prijave početka građenja s potvrdom nadležnog tijela o primitku te prijave.-----  
-----

(2) Dokaz da Nositelj prava građenje ima osigurana sredstva za cjelovitu realizaciju Projekta u smislu odredbe stavka 1. točke (c) ovog članka predstavlja (alternativno ili u kombinaciji):-----

- (a) ugovor o kreditu sklopljen s bankom;-----
- (b) potvrda banke da Nositelj prava građenja ima deponirana vlastita sredstva za realizaciju Projekta;-----
- (c) odluka, odnosno ugovor o dodjeli financijskih sredstava iz određenog programa financiranja.-----

(3) Nositelj prava građenja je obvezan pristupiti u Grad Buzet radi uvođenja u posjed nekretnine na kojoj je osnovano pravo građenja i potpisati zapisnik o uvođenju u posjed u roku od mjesec dana računajući od dana predaje Gradu Buzetu dokumenata iz stavka 1. ovog članka, uz obvezatnu prethodnu najavu dostavljenu Gradu Buzetu u pisanom obliku najmanje 8 (osam) dana prije namjeravanog dana uvođenja u posjed.-----  
-----

(4) Ako Nositelj prava građenja ne ispuní obvezu iz stavka 1. ili 3. ovog članka Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupa posljedica iz članka 14. ovog Ugovora.-----  
-----

#### Članak 7.

(1) Nositelj prava građenja je obvezan u roku od 2 (dvije) godine računajući od uvođenja u posjed - potpisivanja zapisnika iz članka 6. stavka 3. ovog Ugovora, predati Gradu Buzetu dokaz o tome da je:-

- (a) izgradio sve zgrade predviđene u Ponudi - čak i u slučaju faznog i/ili etapnog građenja te da je za njih ishodio pravomoćne dozvole;-
- (b) sklopio sve ugovore o radu za radnike predviđene u Ponudi Nositelja prava građenja, odnosno u poslovnom planu kao njenom prilogu - sadržan u prilogu br. 1 ovog Ugovora.-----

(2) Dokazi o ispunjenju obveza iz stavka 1. ovog članka su preslike svih pravomoćnih uporabnih dozvola i preslike svih sklopljenih ugovora o radu.-----  
-----

(3) Ako Nositelj prava građenja kumulativno ne ispuní obveze iz stavka 1. ovog članka Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupaju posljedice iz članka 14. ovog Ugovora.-----  
-----

-----  
**Članak 8.**  
-----

U slučaju da nad Nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak, ili bude pokrenut bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupaju posljedice iz članka 14. ovog Ugovora.-----  
-----

-----  
**Članak 9.**  
-----

**(1)** Opterećenje nekretnine na kojoj je osnovano pravo građenja (k.č.br. \_\_\_\_\_ k.o. Buzet) po bilo kojoj osnovi (hipoteka, stvarni teret, novo pravo građenja i slično) nije moguće ni u kojem slučaju.-----  
-----

**(2)** Opterećenje prava građenja po bilo kojoj osnovi (hipoteka, stvarni teret i slično), uključujući opterećenje zgrada koje na njemu budu izgrađene moguće je samo uz prethodnu pisanu suglasnost Grada Buzeta. U protivnome, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupaju posljedice iz članka 14. stavka 1. ovog Ugovora.-----  
-----

**(3)** Nositelj prava građenja mora Gradu Buzetu, uz zahtjev za davanje suglasnosti za opterećenje prava građenja priložiti slijedeće:-----

**(a)** obrazloženje razloga zbog kojih se namjerava zasnovati teret, a ako se radi o hipoteci radi ishoda kredita ili drugih novčanih sredstava tada uz to obrazloženje mora dostaviti dokumentaciju kojom će prikazati mogućnosti i načine povrata tih sredstava;-----

**(b)** izjavu osobe u čiju korist namjerava zasnovati teret, ovjerovljena od strane javnog bilježnika, u kojoj izjavljuje da je upoznat sa sadržajem ovog Ugovora te da ga u cijelosti prihvaća.-----

**(c)** nacrt ugovora-sporazuma kojime se zasniva teret.-----  
-----

**(4)** Grad Buzet može uvjetovati davanje suglasnosti za zasnivanje tereta na način da traži dostavu drugih dokumenata izvan onih navedenih u stavku 3. ovog članka, kao i izmjene i/ili dopune nacrta ugovora-sporazuma kojime se zasniva teret.-----  
-----

**(5)** Grad Buzet može uskratiti davanje suglasnosti za zasnivanje tereta ako sukladno odredbi stavka 3. i/ili stavka 4. ovog članka ocijeni da bi to bilo protivno njegovim interesima.-----  
-----

---

## Članak 10.

---

**(1)** Prijenos prava građenja po bilo kojoj osnovi (primjerice prodaja, zamjena, prijenos bez naknade i slično) - uključujući zgrade nakon što iste budu izgrađene, moguć je samo uz prethodnu pisanu suglasnost Grada Buzeta. U protivnome, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupaju posljedice iz članka 14. ovog Ugovora.

---

**(3)** Nositelj prava građenja mora Gradu Buzetu, uz zahtjev za davanje suglasnosti za prijenos prava građenja, dostaviti:-----

**(a)** izjavu osobe na koju se namjerava prenijeti pravo građenja, na kojoj je potpis ovjеровljen od strane javnog bilježnika, u kojoj izjavljuje da u cijelosti prihvaća ovaj Ugovor te da preuzima sva prava i obveze Nositelja prava građenja iz ovog Ugovora;-----

**(b)** revidirana financijska izvješća osobe na koju se namjerava prenijeti pravo građenja za zadnje 2 (dviје) godine poslovanja, te BON 1 i BON 2, odnosno drugi odgovarajući dokument izdan od bankarskih i drugih institucija kojim se dokazuje solventnost osobe na koju se namjerava prenijeti pravo građenja, ne stariji od 30 (trideset) dana.-----

**(c)** nacrt ugovora o prijenosu prava građenja, u kojemu treba predvidjeti da je njegov potpisnik i Grad Buzet (u slučaju da izda suglasnost za prijenos prava građenja).-----

---

**(4)** Grad Buzet može uvjetovati davanje suglasnosti za prijenos prava građenja na način da traži dostavu drugih dokumenata izvan onih navedenih u stavku 3. ovog članka, kao i izmjene i/ili dopune nacrta ugovora o prijenosu prava građenja, osobito u pogledu zaštite njegovih interesa (primjerice osiguranja plaćanja naknade za pravo građenja, ugovornih kazni i sl).-----

---

**(5)** Grad Buzet može uskratiti davanje suglasnosti za prijenos prava građenja ako sukladno odredbi stavka 3. i/ili stavka 4. ovog članka ocijeni da bi to bilo protivno njegovim interesima.-----

---

---

## Članak 11.

---

Nositelj prava građenja se obvezuje da će imati registrirano sjedište na području Grada Buzeta za cjelokupno vrijeme trajanja prava građenja. U protivnome, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupaju posljedice iz članka 14. ovog Ugovora.

---

---

## Članak 12.

---

(1) Ugovorne strane utvrđuju da na dijelu k.č.br. \_\_\_\_\_ k.o. Buzet postoji ograničenje javnopravne naravi u smislu zabrane gradnje, iz razloga jer taj dio nekretnine predstavlja zaštitni koridor javnog vodnog dobra (u daljnjem tekstu: javno vodno dobro), i to sukladno Urbanističkom planu uređenja za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba II. Granica javnog vodnog dobra ucrtana je na grafičkom prikazu - prijedlogu parcelacije javnog vodnog dobra koji se nalazi u **prilogu br. 3** ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

---

(2) Ukupna površina javnog vodnog dobra iznosi 2.004 m<sup>2</sup>, a obuhvaća slijedeće dijelove nekadašnjih katastarskih čestica u k.o. Buzet: dio k.č.br. 2544/1 površine 553 m<sup>2</sup>, dio k.č.br. 2540 površine 521 m<sup>2</sup> idio k.č.br. 2544/4 površine 930 m<sup>2</sup>.

---

(3) S obzirom na prije navedeno, početni iznos naknade za pravo građenja iz točke 2.1. Javnog natječaja utvrđen je uzimajući u obzir površinu građevinskog zemljišta umanjenu za površinu javnog vodnog dobra, što iznosi 19.362 m<sup>2</sup> (ta je površina označena žutom bojom na grafičkom prikazu iz stavka 1. ovog članka).

---

(4) Obveze Nositelja prava građenja u svezi s javnim vodnim dobrom su slijedeće:

---

(a) da izradi i provede parcelaciju javnog vodnog dobra, na način da isto bude formirano kao zasebne katastarske čestice;

---

(b) da nakon što parcelacija iz točke a) ovog članka bude provedena u zemljišnoj knjizi Gradu Buzetu izda brisovno očitovanje za brisanje prava građenja na novonastalim katastarskim česticama javnog vodnog dobra, i to bez plaćanja bilo kakve naknade od strane Grada Buzeta.

---

(5) Obveze iz stavka 4. ovog članka Nositelj prava građenja je dužan ispuniti kada to zatraži nadležno javno-pravno tijelo koje upravlja javnim vodnim dobrom i u roku u kojem odredi to nadležno javno-pravno tijelo.

---

(6) Ako Nositelj prava građenja ne ispuni obveze iz stavka 4. i 5. ovog članka, Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupaju posljedice iz članka 14. ovog Ugovora.

---

---

## Članak 13.

---

U slučaju jednostranog raskida ovog Ugovora Grad Buzet je o tome obavezan obavijestiti Nositelja prava građenja sukladno odredbama članka 20. ovog Ugovora. Dan dostave navedene obavijesti (sukladno



članku 20. stavku 4. ili 5. ovog Ugovora) smatra se danom raskida ovog Ugovora.-----  
-----  
-----

#### Članak 14.

-----  
**(1)** U slučaju raskida ovog Ugovora, bilo po sili zakona, bilo jednostranim raskidom od strane Grada Buzeta, posljedice raskida su slijedeće (kumulativno):-----

**(a)** Grad Buzet zadržava do tada plaćene godišnje naknade za osnovano pravo građenja, bez obaveze da Nositelju prava građenja nadoknadi bilo kakve troškove koje je ovaj do tada imao u svezi s realizacijom Projekta ili štetu koja mu je nastala s time u svezi;-----

**(b)** Nositelj prava građenja obavezan je nekretninu na kojoj je bilo osnovano pravo građenja sukladno članku 2. stavku 1. ovog Ugovora predati u posjed Gradu Buzetu, u roku od 15 (petnaest dana) računajući od dana raskida ovog Ugovora;-----

**(c)** Grad Buzet je ovlašten stupiti u posjed predmetne nekretnine i bez sudske odluke ili odluke drugog nadležnog organa, a ugovorne strane su suglasno da takvo stupanje u posjed neće predstavljati smetanje posjeda Nositelja prava građenja;-----

**(d)** Nositelj prava građenja obavezan je ukloniti sve zgrade, odnosno njihove dijelove koje je do tada izgradio na pravu građenja iz članka 2. stavka 1. ovog Ugovora, i to u roku od 2 (dva) mjeseca računajući od dana raskida ovog Ugovora;-----

**(e)** ako Nositelj prava građenja ne ispuní obvezu iz točke d) ovog stavka, Grad Buzet može sam ukloniti izgrađene građevine o trošku Nositelja prava građenja;-----

**(f)** Nositelj prava građenja nema pravo na naknadu za zgrade (naknada iz članka 295. stavka 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima - Narodne novine RH broj 91/1996 do 143/2012), odnosno Grad Buzet nije obavezan platiti Nositelju prava građenja naknadu za zgrade neovisno o tome da li je Nositelj prava građenja ispunio svoju obvezu iz točke d) ovog članka, kao i neovisno o tome da li je Grad Buzet sam uklonio te zgrade sukladno točki e) ovog članka;-----

**(g)** u slučaju da je Nositelj prava građenja na pravu građenja - uključujući zgrade nakon što iste bude, zasnovao založno pravo i/ili neki drugi teret, to založno pravo i/ili drugi teret prestaje u cijelosti iz razloga jer ne postoji naknada za zgrade koju bi to založno pravo i/ili drugi teret moglo teretiti (s obzirom da ne postoji obveza Grada Buzeta da plati tu naknadu).-----  
-----

**(2)** U slučaju raskida ovog Ugovora, bilo po sili zakona, bilo jednostranim raskidom od strane Grada Buzeta, smatra se da je pravo građenja prestalo ispunjenjem raskidnog uvjeta, sukladno članku 292. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.-----  
-----

---

### Članak 15.

---

Odredbe članka 14. stavka 1. ovog Ugovora primjenjuju se i kada je do prestanka prava građenja došlo iz bilo kojeg drugog dopuštenog razloga, uključujući i prestanak zbog isteka roka trajanja prava građenja.

---

---

### Članak 16.

---

(1) Nositelj prava građenja dozvoljava Gradu Buzetu da, po prestanku prava građenja do kojega je došlo iz bilo kojeg razloga, u zemljišnoj knjizi neposredno na temelju ovog Ugovora, bez svakog daljnjeg odobrenja ili privoljenja Nositelja prava građenja, ishodi upis brisanja prava građenja iz članka 2. ovog Ugovora, s time da uz prijedlog za upis brisanja prava građenja mora priložiti izjavu potpisanu od strane zakonskog zastupnika Grada Buzeta, s ovjerovljenim potpisom od strane javnog bilježnika, da je pravo građenja prestalo.

---

(2) U slučaju da za brisanje prava građenja sukladno stavku 1. ovog članka bude eventualno potrebna neka isprava tako da je Grad Buzet i zatraži, Nositelj prava građenja je takovu ispravu (u sadržaju i formi koju odredi Grad Buzet) dužan predati Gradu Buzetu u roku od 15 (petnaest) dana od primitka zahtjeva za predaju isprave.

---

---

### Članak 17.

---

(1) Ako Nositelj prava građenja ne ispuní obvezu iz članka 14. stavka 1. točke b) ovog Ugovora i/ili obvezu iz članka 14. stavka 1. točke d) ovog Ugovora i/ili obvezu iz članka 16. stavka 2. ovog Ugovora u roku predviđenom za njihovo ispunjenje, dužan je platiti Gradu Buzetu ugovornu kaznu u iznosu od 35.000,00 EUR (tridesetpettisućaeura) plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, i to u roku od 3 (tri) mjeseca računajući od dana raskida ovog Ugovora.

---

(2) Radi osiguranja novčane tražbine Grada Buzeta iz stavka 1. ovog članka Nositelj prava građenja obvezuje se da će neposredno po sklapanju i solemnizaciji ovog Ugovora, istoga dana, predati Gradu Buzetu zadužnicu na iznos od 35.000,00 EUR (tridesetpettisućaeura) plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja uvećanu za zakonske zatezne kamate i troškove.

---

(3) Zadužnicu iz stavka 2. ovog članka Grad Buzet obavezan je vratiti Nositelju prava građenja u roku od 4 (četiri) mjeseca računajući od prestanka ovog Ugovora pod uvjetom da je Nositelj prava građenja ispunio obveze iz stavka 1. ovog članka u roku dospijeća.-----

(4) Ispunjenje obveze iz stavka 2. ovog članka u predviđenom roku predstavlja bitan sastojak ovog Ugovora. Ako Nositelj prava građenja ne ispuni obvezu iz stavka 2. ovog članka u predviđenom roku, ovaj Ugovor se raskida po samom zakonu, uz nastup posljedice iz članka 14. ovog Ugovora.-----

#### Članak 18.

(1) Ako zbog promjene propisa ili valute plaćanja u Republici Hrvatskoj, ili nekog drugog sličnog razloga bude potrebno zadužnice iz članka 5. stavka 1. i članka 17. stavka 2. ovog Ugovora zamijeniti nekim drugim ispravama - instrumentima osiguranja plaćanja, koje su po svojim učincima istovjetne učincima zadužnice, Nositelj prava građenja je na zahtjev Grada Buzeta istome dužan predati takve isprave (u zamjenu za zadužnice iz članka 5. stavka 1. i članka 17. stavka 2. ovog Ugovora) u roku od 15 (petnaest) dana računajući od primitka zahtjeva za predaju takve isprave.-----

(2) Ako Nositelj prava građenja ne ispuni obvezu iz stavka 1. ovog članka Grad Buzet može jednostrano raskinuti ovaj Ugovor, u kojem slučaju nastupaju posljedice iz članka 14. ovog Ugovora.-----

#### Članak 19.

(1) Nositelj prava građenja izjavljuje da Grad Buzet neposredno na temelju ovog Ugovora, kao ovršne javnobilježničke isprave, može radi naplate novčane tražbine iz članka 4. i članka 17. stavka 1. ovog Ugovora, nakon njihove dospelosti, provesti prisilnu ovrhu na svim predmetima ovrhe propisanim zakonom.-----

(2) Nositelj prava građenja izjavljuje da Grad Buzet, neposredno na temelju ovog Ugovora, kao ovršne javnobilježničke isprave, može provesti prisilnu ovrhu radi predaje u posjed nekretnine na kojoj je osnovano pravo građenja (k.č.br. \_\_\_\_\_ k.o. Buzet), ukoliko nositelj prava građenja ne preda taj posjed Gradu Buzetu sukladno članku 14. stavku 1. točki b) ovog Ugovora.-----

(3) Javni bilježnik će na ovaj Ugovor staviti potvrdu ovršnosti na zahtjev Grada Buzeta. Uz taj zahtjev mora biti priložena izjava potpisana od strane zakonskog zastupnika Grada Buzeta, s ovjerovljenim potpisom od strane javnog bilježnika, u kojoj će biti

naveden iznos i dan dospijeća tražbine.-----  
-----  
-----

**Članak 20.**

-----  
**(1)** Sve obavijesti temeljem ovog Ugovora, ugovorne strane dostavljaju preporučenom pošiljkom s povratnicom na adrese navedene u preambuli ovog Ugovora.-----  
-----

**(2)** Dostava će se smatrati urednom i ako preporučena pošiljka s povratnicom bude vraćena pošiljatelju zbog nemogućnosti dostave drugoj ugovornoj strani iz bilo kojeg razloga.-----  
-----

**(3)** U slučaju promjene adrese, ugovorna strana koja je promijenila adresu obvezna je o tome obavijestiti drugu ugovornu stranu. U protivnome, dostava izvršena sukladno stavku 1., odnosno stavku 2. ovog članka smatrat će se urednom.-----  
-----

**(4)** U slučajevima iz stavka 1, 2. i 3. ovog članka smatra se da je dostava izvršena danom predaje pošti preporučene pošiljke s povratnicom.-----  
-----

**(5)** Isti učinak kao i dostava preporučenom pošiljkom s povratnicom ima i neposredna predaja obavijesti s potpisanom potvrdom primitka one ugovorne strane kojoj se dostava obavlja. U tom slučaju smatra se da je dostava izvršena danom potpisa potvrde primitka obavijesti.-----  
-----  
-----

**Članak 21.**

-----  
Za rješavanje eventualnih sporova po ovom Ugovoru mjesno je nadležan sud prema sjedištu Grada Buzeta.-----  
-----  
-----

**Članak 22.**

-----  
**(1)** Troškove ovjere zadužnica i solemnizacije ovog Ugovora snosi Nositelj prava građenja.-----  
-----

**(2)** Ovaj je Ugovor sklopljen u 7 (sedam) istovjetnih primjeraka, od kojih svakoj strani pripadaju po 3 (tri), dok jedan primjerak služi za potrebe solemnizacije.-----  
-----  
-----

**GRAD BUZET**

**NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA**