

Na temelju članka 41. točke 5. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18, 23/18, 3/20, 3/21, 11/21 – pročišćeni tekst i 16/22) i članka 73. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15 - pročišćeni tekst, 25/15, 5/18), Gradska skupština Grada Zagreba raspisuje

JAVNI NATJEČAJ za osnivanje i prijenos prava građenja

1. Raspisuje se javni natječaj za osnivanje i prijenos prava građenja na građevinskom zemljištu označenom kao z.k.č.br. 6673 Jarunska ulica, uređeno zemljište površine 8988 m², upisanom u z.k.ul. 9733 k.o. Trešnjevka, radi gradnje trga, parkovne površine i infrastrukturne prometne građevine visoko inovativne tehnologije, na rok od 50 godina.

U teretovnici z.k. uložka 9733 k.o. Trešnjevka upisano je pravo služnosti u svrhu izgradnje magistralnog vrelovoda 2xDN 400 kroz Jarunsku ulicu, Jadranski most i „Ulicu 2“ do područja „Šikara“, kako je to ucertano u kopiju zemljišno – knjižnog plana koja je sastavni dio Ugovora o osnivanju prava služnosti na cestovnom zemljištu za korist HEP d.d. OIB: 28921978587, Ulica grada Vukovara 37, 10000 Zagreb.

Nositelj prava građenja snosi trošak izmještanja postojeće komunalne infrastrukture i vodova, vidljivih u izvodu iz katastra infrastrukture, koja izmještanja su potrebna radi realizacije predviđene gradnje.

Nositelj prava građenja će gradski trg i parkovne površine izgrađene na pravu građenja iz ovog natječaja, održavati tijekom cijelog trajanja prava građenja te dopustiti korištenje istih od strane građana kao komunalne infrastrukture odnosno javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornim vozilima i javne zelene površine (javno dobro u općoj uporabi).

Izvod iz Lokacijske informacije KLASA: 350-05/22-010/939, URBROJ: 251-10-21-1-011/22-2 od 11. 3. 2022.:

„ I Prostorni planovi unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište:

1. Odluka o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba, 3/18 – pročišćeni tekst);

2. Odluka o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/16 – pročišćeni tekst).

II Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru određeni, odnosno propisani prostornim planovima

1. Prema Odluci o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba, kartografskom prikazu 1.A. „Korištenje i namjena prostora, Površine za razvoj i uređenje – izmjene i dopune 2017.“ u mjerilu 1:25000 predmetno zemljište nalazi se unutar građevinskog područja grada Zagreba.

Prema članku 12. točki 7.2.2.1. Područje najvećeg intenziteta potresa i seizmotektonski aktivno područje Odluke o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba predmetno zemljište nalazi se na području u kojem su za povratni period od 500 godina izračunati intenziteti potresa kreću u intervalu od 8,0 – 8,5 MCS ljestvice iz čega proizlazi potreba nužnog preventivnog djelovanja u zaštiti od potresa.

Prema članku 12. točki 7.2.2.2. Pretežito nestabilna područja Odluke o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba predmetno zemljište nalazi se na padini nagiba većeg

od 5 stupnjeva, te se kod izrade idejnog odnosno glavnog projekta utvrđuje stupanj stabilnosti terena prema kategoriji (I- stabilni tereni; II – uvjetno stabilne padine; III – uvjetno nestabilne padine; IV – nestabilne padine).

2. Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba –izmjene i dopune 2016. predmetno zemljište nalazi se

1. Korištenje i namjena prostora – unutar površina infrastrukturnih sustava (planske oznake IS).

2. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža

3a) Promet – unutar infrastrukturnih sustava (planske oznake IS)

3b) Energetski sustav, pošta i telekomunikacije – unutar površine Energetski sustav – Elektroenergetika

Kabel 110kV – postojeći i planirani

Toplovod i parovod – postojeći i planirani

3c) Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom – unutar površina Vodnogospodarski sustav – Vodozaštita, Vodozaštitno područje 3. zona

4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – izmjene i dopune 2016.

4a) Urbana pravila – izmjene i dopune 2016 – unutar 1. Visokokonsolidiranog gradskog područja za koje se primjenjuje urbano pravilo Zaštita i uređenje cjelovitih kompleksa jedne namjene (planske oznake 1.8).

V Prostorni planovi i/ili njihove izmjene i dopune, čija je izrada i donošenje u tijeku

Zemljište se nalazi na području za koje je u tijeku izrada izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 15/2015 i 12/2016.)

VI Mjesta na kojima se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Uvid u prostorne planove moguće je izvršiti u Središnjem odsjeku za prostorno uređenje u Zagrebu, Trg S. Radića 1, Uredovno vrijeme je radnim danom od 8 h – 15:30 h, utorkom i četvrtkom od 8 – 18 h.“

Rok za dovršenje gradnje ne smije biti dulji od roka određenog člankom 124. Zakona o gradnji (Narodne novine 153/13 i 20/17), a građevine za koje se osniva pravo građenja temeljem ovog natječaja razvrstane su u 2.b skupinu slijedom čega zgrada mora u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice biti dovršena u roku od sedam godina od dana prijave početka građenja. Ponuditelj je u svojoj ponudi dužan navesti rok dovršenja gradnje, koji ne smije biti dulji od sedam godina. Rok dovršenja gradnje bitan je sastojak ugovora o pravu građenja.

2. Početna godišnja naknada za pravo građenja odnosno godišnji obrok (anuitet) iznosi 821.000,00 kuna, koji se raspoređuje na mjesečne naknade na koje se obračunava PDV.

Visina godišnje naknade za pravo građenja utvrdit će se u protuvrijednosti EUR - a prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan sklapanja ugovora o pravu građenja.

Visina godišnje naknade za pravo građenja usklađivat će se s promjenama tečaja EUR-a prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan dospijeca obveze, bez izmjene ugovora o pravu građenja, kada se poveća tečaj EUR-a za više od 5 % u odnosu na tečaj koji će biti u vrijeme zaključenja ugovora o pravu građenja.

Godišnja naknada za pravo građenja plaća se u jednakim godišnjim obrocima (anuitetima), koji se raspoređuju na mjesečne naknade, uz kamatu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke i uplaćuje se u proračun Grada Zagreba, pozivom na broj naveden u ugovoru.

Prva mjesečna naknada mora se uplatiti u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja, a svaka sljedeća dospijeva na naplatu na dan koji po broju i mjesecu odgovara danu dospijeća prve naknade.

3. Jamčevina u iznosu od 16.420,00 kn (2% početne vrijednosti naknade za pravo građenja) uplaćuje se u Proračun Grada Zagreba, IBAN HR3423600001813300007, model HR____, poziv na broj _____ OIB: _____, što se smatra suglasnošću stranke za korištenje njenog OIB-a.

Ponuditeljima čija ponuda ne bude prihvaćena, uplaćena se jamčevina vraća u roku od 60 dana od dana konačnosti zaključka gradonačelnika Grada Zagreba o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Odabranom ponuditelju se uplaćena jamčevina uračunava u naknadu za pravo građenja. Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o pravu građenja, uplaćena jamčevina se ne vraća.

4. Rok za revalorizaciju godišnje naknade za pravo građenja je svakih deset (10) godina od dana sklapanja ugovora o pravu građenja. Kriterij za revalorizaciju godišnje naknade za pravo građenja koji će se primijeniti po isteku roka za revalorizaciju jest razlika indeksnog broja za zemljište na kraju i na početku prethodnoga roka za revalorizaciju. Indeksni broj za zemljište utvrđuje se iz mjerodavnog indeksnog niza za zemljište prema njegovoj kakvoći utvrđenoj na temelju načela prethodnog učinka. Revalorizirani iznos naknade za pravo građenja izračunat će se na način da se godišnja naknada za pravo građenja iz prethodnog roka za revalorizaciju prilagodi prema kriteriju za revalorizaciju.

Za potrebe ovoga natječaja mjerodavan je indeksni niz za zemljište mješovite-pretežito stambene namjene planske oznake M1, maksimalnog koeficijenta iskoristivosti nadzemno 1.25, na području Trešnjevka-Jarun-Rudeš, niz IV-2 u tablici IV, koji se objavljuje na mrežnim stranicama Grada Zagreba (<https://www.zagreb.hr/vrednovanje-nekretnina/107377>). Kao indeksni broj za zemljište na početku prvog roka za revalorizaciju određuje se 112,5.

Revalorizacija će se izvršiti automatizmom bez dodatnog ugovaranja, svakih 10 godina od dana sklapanja ugovora o pravu građenja.

5. Ponuda mora sadržavati:

- oznaku građevinskog zemljišta koje je predmet natječaja;
- ponuđeni iznos godišnje naknade za pravo građenja;
- dokumentaciju koja sadrži osnovne osobne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (potvrdu o OIB-u, presliku važeće osobne iskaznice, izvadak iz sudskog registra za domaće pravne osobe, a za strane pravne osobe izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik);
- izvornik ili ovjerenu presliku rješenja o registraciji (za pravne osobe);
- izvornik ili ovjerenu presliku domovnice (za fizičke osobe);

- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna porezna uprava, ne starija od 30 dana, te ovjerenu izjavu ponuditelja o nepostojanju duga s osnove potraživanja Grada;
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine (izvornik ili ovjerena preslika uplatnice ili virmana);
- broj IBAN-a radi eventualnog povrata jamčevine;
- izvornik ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti ponuditelja (BON 1, SOL 1, odnosno BON 2, SOL 2);
- izjavu ponuditelja da se obvezuje da će u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja u formi ovršne isprave na vlastiti trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete javnog natječaja te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana računajući od dana otvaranja ponuda;
- investicijski projekt s opisom objekta koji se namjerava graditi, troškovnikom ulaganja, brojem novozaposlenih osoba, opisom sadržaja koji će biti smješten u objektu, detaljno obrazloženom svrhom projekta, fiksnim rokom izgradnje;
- osiguranje za ispunjenje svih obveza iz ugovora o osnivanju prava građenja i drugih ugovora u vezi s gradnjom, u vidu bankarske garancije poznate domaće ili strane banke „na prvi poziv“ u Republici Hrvatskoj, odnosno drugo sredstvo osiguranja naplate (npr. bianco zadužnica u visini desetogodišnjeg iznosa početne godišnje naknade za pravo građenja odnosno godišnjeg anuiteta).

6. Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije, te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije.

Ostale strane pravne i fizičke osobe mogu sudjelovati na javnom natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.

7. Nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu uz pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Zagreba.

U slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti nadležnog tijela Grada Zagreba ugovor će se smatrati raskinutim.

Nositelj prava građenja može zasnovati založno pravo na pravu građenja, odnosno opteretiti nekretninu koja je predmet prava građenja, do isteka roka na koji je osnovano pravo građenja, uz prethodnu suglasnost nadležnog tijela Grada Zagreba.

Ugovor o pravu građenja sklopit će se kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona (Narodne novine 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20) i Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09 i 120/16).

Nakon isteka roka na koji je osnovano pravo građenja, na Grad Zagreb prelazi pravo vlasništva na nekretnini, sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17 - ispr.).

8. Najpovoljniji ponuditelj je onaj koji je ponudio najvišu godišnju naknadu za pravo građenja i ispunjava sve druge uvjete natječaja. Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu godišnju naknadu za pravo građenja i ispunjava sve druge uvjete natječaja.

9. Zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Gradska skupština Grada Zagreba, na prijedlog Povjerenstva za pravo građenja. Povjerenstvo za pravo građenja može predložiti da se ne prihvati niti jedna ponuda.

Zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se svim sudionicima natječaja.

Protiv zaključka Gradske skupštine Grada Zagreba o izboru najpovoljnijeg ponuditelja može se uložiti prigovor, putem Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, u roku od 8 dana od dana dostave zaključka.

U povodu preispitivanja zaključka Gradska skupština Grada Zagreba može zaključak izmijeniti, potvrditi ili uloženi prigovor odbiti kao neosnovan. Zaključak o prigovoru je konačan.

10. Ugovor o pravu građenja sklapa se u roku 45 dana od dana konačnosti zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o pravu građenja u zakazano vrijeme, a svoj izostanak ne opravda, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj izostanak opravda, odredit će mu se novi rok koji ne može biti duži od 30 dana. Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o pravu građenja ni u navedenom naknadno određenom roku, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o pravu građenja u rokovima navedenim u ovoj točki, zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti, a jamčevina se ne vraća.

11. Grad Zagreb može odustati od osnivanja i prijenosa prava građenja, u svako doba prije potpisivanja ugovora.

12. Porez na dodanu vrijednost, druge poreze i eventualne pristojbe podmiruje nositelj prava građenja.

13. Uvid u dokumentaciju može se izvršiti u roku za podnošenje ponuda u Gradskom uredu za upravljanje imovinom i stanovanje, Sektoru za pravne poslove, Odjelu za pravne poslove, Trg Stjepana Radića 1, soba _____.

Rok za podnošenje pisanih ponuda je 30 (trideset) dana, računajući od prvoga sljedećeg dana nakon objave javnog natječaja na oglasnoj ploči u zgradi gradske uprave Grada Zagreba, Trg Stjepana Radića 1 - prizemlje i web stranici Grada Zagreba, odnosno objave obavijesti o objavi javnog natječaja u dnevnom tisku.

Nepotpune i nepravodobne ponude neće se razmatrati.

Grad Zagreb zadržava pravo ne prihvatiti niti jednu ponudu.

Ponude za javni natječaj i dokumentacija predaju se neposredno u pisarnici gradske uprave Grada Zagreba na adresi Trg Stjepana Radića 1, prizemlje, odnosno, preporučenom pošiljkom, u zatvorenoj omotnici, na adresu: **Grad Zagreb - Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje**, Trg Stjepana Radića 1, uz napomenu **"NE OTVARAJ - PONUDA ZA JAVNI NATJEČAJ ZA OSNIVANJE I PRIJENOS PRAVA GRAĐENJA – k.č. broj 6673 k.o. Trešnjevka.**

15. Ponude će biti javno otvorene i pročitane _____ 2022., u ____,00 sati, u zgradi gradske uprave Grada Zagreba, Trg Stjepana Radića 1, dvorana ____, __ kat.

Otvaranju ponuda mogu biti nazočni ponuditelji, odnosno njihovi ovlašteni predstavnici uz predložene valjane punomoći, te druge zainteresirane osobe.