JAVNI NATJEČAJ

za prodaju odnosno osnivanje prava građenja na nekretninama
na području Poduzetničke zone Zaglava-Prozor

PREDMET JAVNOG NATJEČAJA

Članak 1.

Raspisuje se javni natječaj za prodaju odnosno osnivanje prava građenja dijelova neizgrađenih građevinskih nekretnina na području Poduzetničke zone Zaglava-Prozor, upisanih u zk. ul. 6659 k.o. 321524 Novalja, i to:

a) POLJE 5 – dio k.č.br. 3405/391 Zaglava Kamenjar sa 16194 m2, u površini od 10193 m2, na kartografskom prikazu nekretnina označena brojem 5, u daljnjem tekstu: Polje 5,
b) POLJE 6 – dio k.č.br. 3405/390 Zaglava Kamenjar sa 15416 m2, u površini od 8785 m2, na kartografskom prikazu nekretnina označena brojem 6, u daljnjem tekstu: Polje 6,
c) POLJE 9 – dio k.č.br. 3405/403 Zaglava Kamenjar sa 23946 m2, u površini od 8525 m2, na kartografskom prikazu nekretnina označena brojem 9, u daljnjem tekstu: Polje 9,
d) POLJE 13 – dio k.č.br. 3405/388 Zaglava Kamenjar sa 16770 m2, u površini od 2945 m2, na kartografskom prikazu nekretnina označena brojem 13, u daljnjem tekstu: Polje 13,
e) POLJE 17 – dio k.č.br. 3405/386 Zaglava sa 33793 m2, odnosno kamenjar sa 33755 m2, gospodarska zgrada Zaglava sa 23 i gospodarska zgrada sa 15 m2, u površini od 7597 m2, na kartografskom prikazu nekretnina označena brojem 17, u daljnjem tekstu: Polje 17.

Članak 2.

Sukladno odredbama Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Zaglava - Prozor (Županijski glasnik Ličko-senjske županije broj 11/12 i 30/20, u daljnjem tekstu: Plan), u području poduzetničke zone predviđene su, između ostalih, površine gospodarske namjene i to:

a) proizvodne – pretežito zanatske (I2) namjene,
b) poslovne (K) namjene te

Nekretnina proizvodne – pretežito zanatske (I2) namjene jest nekretnina oznake polje 17.

Nekretnine poslovne (K) namjene jesu nekretnine oznake polje 5, polje 6, polje 9 i polje 13.

Područje gospodarske namjene – proizvodne (I2) namijenjena je djelatnostima pretežito zanatskog tipa (manji proizvodni ili prerađivački program) npr. betonare s mogućnosti proizvodnje betonske galanterije, prerada kamena, izrada aluminijske i pvc stolarije..., kao i uređenju svih drugih sadržaja vezanih za osnovnu namjenu, uz uvjet da su u skladu s odredbama zaštite okoliša propisanih Planom.

Područje gospodarske namjene – poslovne (K) namijenjena je djelatnostima manjeg intenziteta, uslužnim djelatnostima, trgovačkim uključivo distributivna skladišta i servisno komunalnim sadržajima te uređenju svih drugih sadržaja vezanih za osnovnu namjenu, uz uvjet da su u skladu s odredbama zaštite okoliša propisanih Planom.

Grad Novalja ne odgovara za eventualnu izmjenu ili ograničenja u pogledu određenih uvjeta gradnje koji se mogu pojaviti kao posljedica izmjene pozitivnih zakonskih ili podzakonskih propisa.

Ponuditelji su obvezni prilikom realizacije investicijskog projekta uskladiti se s projektom izgradnje prometnica u gospodarskoj zoni Zaglava – Prozor.

POČETNA CIJENA

Članak 3.

Početna cijena nekretnina iz članka 1. ove odluke razlikuje se ovisno o načinu raspolaganja te iznosi:

- za kupoprodaju nekretnine početna cijena jest iznos od 19,20 EUR/m2
- za osnivanje prava građenja početna cijena jest iznos od 1,15 EUR/m2/godišnje naknade za osnivanje prava građenja uvećane za iznos PDV-a za nekretnine poslovne namjene, odnosno iznos od 0,96 EUR/m2/godišnje naknade za osnivanje prava građenja uvećane za iznos PDV-a za nekretnine proizvodne namjene.

POVRŠINA BUDUĆE NEKRETNINE

Članak 4.

Najmanja veličina građevinske čestice za izgradnju poslovnih i proizvodnih građevina (trgovačke, skladišne, uslužne, servisne i slične) iznosi 1000 m2.

Ponudu za kupoprodaju nekretnine moguće je podnijeti za površinu do 20.000,00 m2.

Iznimno od stavka 2. ponudu za osnivanje prava građenja moguće je podnijeti u odnosu na površinu koja je potrebna za realizaciju projekta i u tom pogledu nema maksimalnog ograničenja površine.

Nekretnine oznake polje 5 i polje 6 moguće je kupiti odnosno na istima je moguće osnovati pravo građenja radi realizacije projekta predviđenog investicijskim programom isključivo na cijelom polju koje je predmet javnog natječaja.

INVESTICIJSKI PROGRAM

Članak 5.

Svi ponuditelji obvezni su svojoj ponudi priložiti investicijski program (elaborat) koji se obvezuju realizirati u roku 5 (pet) godina koji mora biti u skladu sa namjenom nekretnine utvrđenom Planom te iz kojeg će biti razvidno sljedeće:

- opis planiranog poslovanja na nekretnini koja je predmet ponude,
- opis okvirnog financijskog plana ulaganja,
- opis tehničkog plana ulaganja s rokovima realizacije projekta.

PRAVO SUDJELOVANJA

Članak 6.

Pravo sudjelovanja u natječaju imaju sve fizičke osobe ovlaštene ili registrirane za obavljanje gospodarske djelatnosti, a koje fizičke osobe imaju državljanstvo Republike Hrvatske, državljanstvo država koje čine Europski gospodarski prostor te državljani onih država s kojim Republika Hrvatska ima Ugovor o reciprocitetu stjecanja nekretnina, kao i sve pravne osobe koje imaju sjedište u Republici Hrvatskoj ili državi koja čini Europski gospodarski prostor.

PREDAJA, OTVARANJE I PREGLED PONUDA

Članak 7.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda u roku od 15 (petnaest) dana od dana objave natječaja u Zadarskom listu, na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Grada Novalje, www.novalja.hr.

Ponuditelji su dužni pisane ponude dostaviti poštom kao preporučenu pošiljku odnosno predati u pisarnici Grada Novalje, Trg dr. Franje Tuđmana 1, 53291 Novalja, u zatvorenoj omotnici uz naznaku „NE OTVARAJ – JAVNI NATJEČAJ – PODUZETNIČKA ZONA ZAGLAVA- PROZOR“.

Javno otvaranje pristiglih ponuda obavit će se na adresi: Grad Novalja, Novalja, Trg dr. Franje Tuđmana 1, Gradska vijećnica, dana 23. studenog 2026.g., s početkom u 12,00 sati.

Otvaranju ponuda mogu prisustvovati, uz članove povjerenstva, svi ponuditelji koji su dostavili ponudu na ovaj javni natječaj, kao i njihovi punomoćnici (uz punomoć za zastupanje).

Otvaranje i pregled pristiglih ponuda provesti će Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja.

Po pregledu zaprimljenih ponuda Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja će, po potrebi, izraditi prijedlog podjele nekretnina unutar pojedinog polja imajući u vidu djelatnost koju bi ponuditelj obavljao te površinu koju je ponuditelj predložio u ponudi.

Predloženi plan podjele dostavit će se ponuditelju radi očitovanja prihvaća li isti. Ukoliko se isti u roku od 15 dana od dana dostave plana podjele očituje da ne prihvaća predloženu podjelu ili se ne očituje, smatra se da je ponuditelj odustao od podnesene ponude te će mu Grad Novalja vratiti uplaćenu jamčevinu bez prava na obračun kamata.

Iznimno, Grad Novalja zadržava pravo dodjele potrebne površine u odnosu na drugu nekretninu (polje) u slučaju da više ponuditelja dostavi ponude za istu nekretninu (polje).

Po zaprimanju očitovanja o prihvaćanju plana podjele, Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja će izraditi izvješće i isti dostaviti gradonačelniku radi upućivanja prijedloga odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja Gradskom vijeću Grada Novalje.

Ukoliko se za istu nekretninu (polje) zaprimi više ponuda kojima se predlaže kupoprodaja i osnivanje prava građenja, prednost pri izboru najpovoljnijeg ponuditelja ima ponuda kojim se predlaže osnivanje prava građenja u odnosu na ponudu kojim se predlaže kupoprodaja.

Ukoliko se za istu nekretninu (polje) zaprimi više ponuda kojima se predlaže isti način raspolaganja te je ponuđena ista cijena/naknada za osnovano pravo građenja, prednost ima ponuda koja je ranije zaprimljena.

ODLUKA O IZBORU NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA – KUPOPRODAJA

Članak 8.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donijet će Gradsko vijeće Grada Novalje.

Grad Novalja sklopit će ugovor o kupoprodaji nekretnine s najpovoljnijim ponuditeljem u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu, pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja.

U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najboljim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu.

Najbolji ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na jamčevinu.

Po odabiru ponuditelja jamčevina će se istome uračunati u kupoprodajnu cijenu, dok će ostalim ponuditeljima Grad Novalja bez kamata vratiti jamčevinu u roku od 15 dana od dana izvršenog odabira najpovoljnije ponude.

ODLUKA O IZBORU NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA – OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 9.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donijet će Gradsko vijeće Grada Novalje.

Grad Novalja sklopit će ugovor o osnivanju prava građenja s najpovoljnijim ponuditeljem u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda koja ispunjava sve uvjete natječaja i sadrži najvišu ponuđenu godišnju naknadu.

U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja najboljim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu godišnju naknadu.

Najbolji ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na jamčevinu.

Po odabiru ponuditelja jamčevina će se istome uračunati u naknadu za osnovano pravo građenja, dok će ostalim ponuditeljima Grad Novalja bez kamata vratiti jamčevinu u roku od 15 dana od dana izvršenog odabira najpovoljnije ponude.

SADRŽAJ PONUDE

Članak 10.

Pisana ponuda obvezno treba sadržavati sljedeće podatke:

1. podatke o ponuditelju: ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja, sa naznakom prebivališta ili boravišta, odnosno sjedišta, oib
2. ponudu kupoprodajne cijene, kao i način plaćanja kupoprodajne cijene: jednokratno ili obročno odnosno za osnivanje prava građenja: ponudu godišnje naknade za osnivanje prava građenja
3. naznaka polja i okvirne površine koju je ponuditelj spreman kupiti odnosno na kojoj bi valjalo osnovati pravo građenja
4. broj računa s naznakom banke na koji se ima izvršiti povrat jamčevine u slučaju neprihvaćanja ponude,
5. domaće fizičke osobe dužne su priložiti presliku važeće osobne iskaznice, a strane fizičke osobe presliku putovnice. Domaće pravne osobe moraju priložiti izvadak iz sudskog registra, a strane pravne osobe izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik
6. dokaz o uplaćenoj jamčevini,
7. investicijski program
8. vlastoručno potpisanu izjavu ponuditelja da je suglasan/na sa korištenjem i obradom osobnih podataka u svrhu provedbe postupka po objavljenom javnom natječaju (dostavljaju samo fizičke osobe),
9. potpis odnosno potpis i pečat podnositelja ponude.

Podnošenjem ponude na natječaj, ponuditelj prihvaća uvjete natječaja.

Ponude koje ne sadrže naprijed navedeno i ponude podnesene izvan roka neće se razmatrati.

Ugovor o kupoprodaji nekretnine odnosno ugovor o osnivanju prava građenja ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Gradu Novalji, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja istih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Grad Novalja će po službenoj dužnosti za ponuditelja (fizičku ili pravnu osobu) pribaviti dokaz o nepostojanju dospjelih nepodmirenih obveza prema Gradu Novalji, odnosno o odobrenju odgode plaćanja istih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

JAMČEVINA

Članak 11.

Uz prijavu na natječaj plaća se jamčevina koja iznosi:

- za kupoprodaju: iznos od 10% iznosa koji čini umnožak okvirne površine predložene za otkup u m2 i 19,20 EUR,
- za osnivanje prava građenja na nekretnini poslovne namjene: iznos od 10% iznosa koji čini umnožak okvirne površine predložene za otkup u m2 i 1,15 EUR,
- za osnivanje prava građenja na nekretnini proizvodne namjene: iznos od 10% iznosa koji čini umnožak okvirne površine predložene za otkup u m2 i 0,96 EUR

Po odabiru ponuditelja jamčevina će se istome uračunati u kupoprodajnu cijenu odnosno u naknadu za osnovano pravo građenja, dok će se ponuditeljima čija ponuda ne bude prihvaćena uplaćena jamčevina vratiti u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude, bez prava na obračun kamata.

Uplata jamčevine uplaćuje se za korist proračuna Grada Novalje na žiro račun broj: HR1123400091828800007, pozivom na broj: 68 7757– OIB.

Uplatnica se prilaže uz ponudu.

PLAĆANJE KUPOPRODAJNE CIJENE

Članak 12.

Ponuditelj je dužan ukupnu kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos uplaćene jamčevine, uplatiti na račun Grada Novalje u roku od 30 (trideset) dana od dana sklapanja ugovora.

Iznimno od stavka 1. ovog članka može se odobriti obročna otplata kupoprodajne cijene i to do 24 (dvadesetičetiri) obroka.

U slučaju da kupac zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene više od 90 (devedeset) dana od dana kada je kupoprodajna cijena trebala biti isplaćena u cijelosti, Grad Novalja može raskinuti ugovor i zadržati jamčevinu.

PLAĆANJE NAKNADE ZA OSNOVANO PRAVO GRAĐENJA

Članak 13.

Godišnja naknada za osnovano pravo građenja uplaćuje se jednom godišnje po ispostavljenom računu u korist Grada Novalje, najkasnije do 30. rujna tekuće godine.

Za godinu u kojoj je zaključen ugovor o pravu građenja, kao i za godinu u kojoj takav ugovor ističe, naknada za pravo građenja plaća se u razmjernom iznosu na način da se godišnja naknada za osnovano pravo građenja plaća prema broju dana trajanja ugovora u toj godini.

Nositelj prava građenja je obvezan prilikom sklapanja ugovora predati Gradu Novalji sredstvo osiguranja plaćanja u obliku ovjerene zadužnice na iznos jednogodišnje naknade.

Naknada za osnivanje prava građenja ostvarena na javnom natječaju primjenjivat će se za cijelo vrijeme trajanja ugovora o osnivanju prava građenja, pod uvjetom da godišnja stopa inflacije ne prijeđe 3%. Ukoliko ista prijeđe 3%, naknada će se uvećati za godišnju stopu inflacije.

PLAĆANJE TROŠKOVA

Članak 14.

Porez na promet nekretnine snosi Ponuditelj.

Ponuditelj snosi sve troškove vezane uz sklapanje Ugovora, cijepanje nekretnine, troškove zemljišnoknjižne i katastarske provedbe na ime ponuditelja te eventualne druge troškove u vezi s naprijed navedenim.

ROK IZGRADNJE

Članak 15.

Ponuditelj je dužan u roku od 5 (pet) godina od dana sklapanja ugovora ishoditi uporabnu dozvolu za izgrađeni objekt sukladno projektnoj dokumentaciji i odgovarajućem aktu za gradnju te započeti s obavljanjem djelatnosti sve sukladno investicijskom programu.

Ukoliko ponuditelj unutar roka od 5 (pet) godina od dana sklapanja ugovora ne realizira projekt sukladno investicijskom programu, Grad Novalja jednostrano će raskinuti ugovor uz povrat nekretnine u svoje vlasništvo.

OGRANIČENJA PRILIKOM RASPOLAGANJA NEKRETNINOM

Članak 16.

Ponuditelj nije ovlašten kupljenu nekretninu ili njen dio otuđiti u razdoblju od 5 (pet) godina od sklapanja ugovora bez prethodne suglasnosti Grada Novalje.

Nositelj prava građenja nije ovlašten osnovano pravo građenja ili njegov dio otuđiti ili opteretiti bilo kojim pravnim poslom bez izričite pisane suglasnosti Grada Novalje.

Grad Novalja zadržava pravo prvokupa prodane nekretnine na rok od 5 (pet) godina po cijeni koja je bila predmet kupoprodaje.

Tabularna izjava podobna za uknjižbu prava vlasništva kupljene nekretnine bit će izdana po plaćanju cjelokupne kupoprodajne cijene i privođenja nekretnini namjeni.

Tabularna izjava podobna za uknjižbu prava građenja u korist ponuditelja bit će izdana po formiranju nekretnine u važećim evidencijama i privođenja nekretnini namjeni.

U svrhu dokazivanja privođenja nekretnine namjeni ponuditelj je u obvezi dostaviti Gradu Novalji uporabnu dozvolu ili drugi jednakovrijedan akt kojim se dokazuje okončavanje radova na projektu.

Iznimno, tabularnu izjavu za uknjižbu prava vlasništva odnosno uknjižbu prava građenja u korist ponuditelja Grad Novalja može izdati prije ishodovanja uporabne dozvole ili drugog jednakovrijednog akta kojim se dokazuje okončavanje radova na projektu ukoliko je isto nužno potrebno radi realizacije odnosno dovršetka projekta predviđenog investicijskim programom (npr. osnivanje prava zaloga) uz obvezno davanje Gradu Novalji sredstva osiguranja u visini ukupne vrijednosti nekretnine (iznos kupoprodajne cijene ili ukupne naknade za osnovano pravo građenja).

Ponuditelj je dužan omogućiti na nekretnini osnivanje prava služnosti prolaska infrastrukturnih vodova (niskonaponska mreža, kanalizacija, vodovod i sl.).

OBVEZA PONUDITELJA

Članak 17.

Nekretnine opisane člankom 1. ove Odluke su opterećene građevinskim otpadom te se ponuditelj obvezuje u svojem trošku isto adekvatno ukloniti.

ROK OSNIVANJA PRAVA GRAĐENJA

Članak 18.

Pravo građenja osniva se na rok od 30 (trideset) godina.

PRESTANAK OSNOVANOG PRAVA GRAĐENJA

Članak 19.

Osnovano pravo građenja prestaje:

- protekom roka na koji je osnovano,
- odreknućem nositelja prava građenja,
- prestankom postojanja nositelja građenja,
- neizvršavanjem ugovornih obveza, a posebice zbog neplaćanja naknade za pravo građenja,
- ako se građevina i zemljište na kojem je osnovano pravo građenja ne koristi sukladno svojoj osnovnoj namjeni.

Po prestanku prava građenja Grad postaje isključivi vlasnik predmetne nekretnine sa svim sagrađenim objektima i instalacijama te prestaju sva prava nositelja prava građenja iz ugovora o osnivanju prava građenja, pravo nositelja prava građenja na povrat dotad plaćene naknade, kao i pravo nositelja prava građenja na bilo kakvu naknadu za uloženo odnosno utrošeno u vezi osnivanja prava građenja.

PRAVO NEPRIHVAĆANJA PONUDE/PRAVO ODUSTANKA OD SKLAPANJA UGOVORA

Članak 20.

Grad Novalja zadržava pravo ne prihvatiti niti jednu ponudu iz natječaja, kao i pravo odustati od sklapanja ugovora u svako doba prije potpisivanja ugovora, bez da pritom snosi odgovornost prema bilo kojem od ponuditelja ili da ima obvezu obavijestiti ponuditelje o razlozima za takav postupak te bez obveze bilo kakve naknade sudionicima javnog natječaja.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 21.

Ovlašćuje se Upravni odjel za poslove lokalne samouprave i uprave raspisati javni natječaj za prodaju odnosno osnivanje prava građenja na nekretninama na području Poduzetničke zone Zaglava – Prozor.

Ukoliko po raspisanom javnom natječaju za prodaju odnosno zasnivanje prava građenja iz stavka 1. ove Odluke, Grad Novalja ne zaprimi niti jednu ponudu odnosno zaprimljene ponude ne budu potpune i valjane, ovlašćuje se Upravni odjel za poslove lokalne samouprave i uprave raspisati novi/e javni natječaj/e u odnosu na nekretnine iz članka 1. ove odluke pod uvjetima određenima u ovoj Odluci.

Za sva dodatna objašnjenja u svezi s javnim natječajem zainteresirane osobe mogu se obratiti u Grad Novalju, Trg dr. Franje Tuđmana 1, na telefon 053-663-407 ili 053-661-350, svakim radnim danom od 7 do 15 sati.

KLASA: 944-04/26-01/01
URBROJ: 2125-6-02/01-26-4
Novalja, dana 2. studenog 2026. g.

Grad Novalja