

KLASA: 022-05/21-01/446
URBROJ: 2147-04-02-21-01
Gradac, 07. prosinca 2021. godine

**JAVNI POZIV ZA PODNOŠENJE PONUDA ZA SUDJELOVANJE U ORTAŠTVU (JOINT VENTURE)
ULAGANJEM GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA RADI IZGRADNJE STAMBENE GRAĐEVINE**

Predmet: Poziv na dostavu ponuda

Naziv naručitelja: Općina Gradac, Stjepana Radića 3, 21330 Gradac

Predmet javnog poziva: građevinsko zemljište na području Općine Gradac, površine 600 m² ili veće

Svrha javnog poziva: Izgradnja stambene zgrade u sklopu programa poticane stanogradnje za demografsku obnovu

Kriterij za odabir ponude: veličina čestice, geografski položaj, blizina urbane cjeline, prometna povezanost, mogućnosti izgradnje, izgrađenost komunalne infrastrukture, sve u skladu s Zaključkom o kriterijima bodovanja za određivanje preuzimanja građevinskog zemljišta (KLASA: 022-05/21-01/447, Urbroj: 2147-04-02-21-01).

Rok za dostavu ponude: 30 dana, zaključno s 07. siječnja 2022. godine

Način dostavljanja ponude: Ponuda se dostavlja u pisanom obliku u zatvorenoj omotnici na adresu Općina Gradac, Stjepana Radića 3, 21330 Gradac, s naznakom „Ne otvarati- ponuda za sudjelovanje u ortaštvu (*joint venture*) ulaganjem građevinskog zemljišta radi izgradnje stambene građevine, u svrhu stjecanja odgovarajućeg suvlasničkog dijela novoizgrađene građevine“

Na omotnici obavezno navesti naziv i adresu ponuditelja.

Otvaranje ponuda održat će se u prostorijama Općine Gradac dana 10. siječnja 2021. godine u 11:00 sati.

Kontakt osoba: protokol Općine Gradac br. telefona: 021/697-601, e-mail: info@opcinagradac.hr

1. Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja koje imenuje načelnik Općine Gradac.

2. Ugovor o ortaštvu (*joint venture*) radi postizanja zajedničkog cilja - izgradnje stambene građevine, sve u svrhu stjecanja odgovarajućeg suvlasničkog dijela novoizgrađene građevine povezanog s vlasništvom određenih posebnih dijelova, sklopit će se s natjecateljem koji uz ispunjenje uvjeta iz natječaja ponudi nekretninu koja prema ocjeni Povjerenstva, a sukladno

kriterijima iz ovog Poziva, kao i kriterijima iz Zaključka o kriterijima bodovanja za određivanje preuzimanja građevinskog zemljišta (KLASA: 022-05/21-01/447, Urbroj: 2147-04-02-21-01), najviše odgovara svrsi zbog koje je raspisan ovaj javni poziv.

3. Iznimno od točke 2. ovog Poziva, Ugovor o ortaštvu sklopit će se s natjecateljem koji je davanje ponude uvjetovao stjecanjem prava prvokupa idealnog suvlasničkog dijela građevine povezanog s vlasništvom određenog posebnog dijela nekretnine (*uvjetna ponuda*), a koji ispunjava uvjete iz točke 3. ovog poziva, samo ako prema ocjeni Povjerenstva nitko od natjecatelja koji ponudu nije dao uvjetnu ponudu nije ponudio nekretninu koja odgovara svrsi zbog koje je raspisan ovaj javni poziv.

4. Prije sklapanja Ugovora o ortaštvu obaviti će se procjena tržišne vrijednosti odabrane nekretnine (čestice) putem ovlaštenog sudskog vještaka ili pribavljanjem podataka od nadležnih tijela (porezne uprave) te će vrijednost ustupljene nekretnine biti utvrđena na temelju nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili podataka od porezne uprave.

5. Ugovorom o ortaštvu natjecatelj će se obvezati u ortaštvo unijeti ortački ulog koji se sastoji od građevinskog zemljišta koje je predmet nabave, u vrijednosti koja će biti utvrđena sukladno točki 2. javnog poziva te ovlastiti Općinu Gradac da može izvršiti prijenos prava vlasništva građevinskog zemljišta na svoje ime i u svoju korist.

6. Ugovorom o ortaštvu Općina Gradac će se obvezati u ortaštvo unijeti ortački ulog koji se sastoji od rada te novčanih sredstava potrebnih za financiranje izgradnje stambene građevine, ishoda svih potrebnih dozvola te izrade projektne dokumentacije u navedenu svrhu.

7. Ugovorom o ortaštvu utvrdit će se da ortaci sudjeluju u dobiti ortaštva na način da stječu suvlasništvo, odnosno vlasništvo posebnih dijelova nekretnine u trenutku kada građevina bude dovedena u visoko *roh-bau* stanje izgradnje, i to tako da će natjecatelj steći idealni suvlasnički dio građevine čija je vrijednost jednaka procijenjenoj vrijednosti zemljišta koje je unio u ortaštvo, a koji suvlasnički dio će biti povezan s odgovarajućim posebnim dijelom nekretnine, sukladno projektnoj dokumentaciji koja će biti izrađena po nalogu Općine Gradac. Iznimno od navedenog, vrijednost nekretnine može biti „jednaka ili veća“, odnosno nešto i veća ukoliko je cjelina nekretnine (stan) veća od procijenjene vrijednosti. Tad se sklapa Ugovor u korist natjecatelja.

8. Ako se Ugovor o ortaštvu sklapa s natjecateljem koji je dao uvjetnu ponudu iz točke 3. ovog poziva, Ugovorom o ortaštvu utvrdit će se da natjecatelj, pored sudjelovanja u dobiti na način opisan u točki 6. ovog poziva, ima pravo prvokupa idealnog suvlasničkog dijela građevine u trenutku kada građevina bude dovedena u visoko *roh-bau* stanje izgradnje, a koji suvlasnički dio će biti povezan s odgovarajućim posebnim dijelom nekretnine, u naravi stana koji će odabrati Općina Gradac prema diskrecijskoj odluci, čija tržišna vrijednost ne smije biti veća od procijenjene vrijednosti građevinskog zemljišta, po kupoprodajnoj cijeni koja ne može biti veća od stvarnih troškova izgradnje tog dijela građevine, sukladno Troškovniku i ostaloj projektnoj dokumentaciji koja će biti izrađena po nalogu Općine Gradac.

9. Natjecatelj snosi daljnje troškove uređenja iz roh-bau stanja posebnog dijela nekretnine, u naravi stana, koji će biti povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine koji će natjecatelj steći u na ime povrata uloga i sudjelovanja u dobiti ortaštva te posebnog dijela nekretnine, u naravi stana, koji će biti povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine koji će natjecatelj eventualno steći korištenjem prava prvokupa.

10. Natjecatelj je obvezan predati odabranu nekretninu u nesmetani posjed Općini Gradac na datum sklapanja ugovora o ortaštvu.

11. Ugovorom o ortaštvu će cjelokupno vođenje poslova ortaštva biti povjereno Općini Gradac.

12. Ugovor o ortaštvu sklapa se radi ostvarenja zajedničkog cilja - izgradnje stambene zgrade u sklopu programa poticane stanogradnje za demografsku obnovu na nekretnini (čestici) koja je predmet ovog poziva.

13. Ugovor o ortaštvu sklapa se kao ovršna isprava sukladno Zakonu o javnom bilježništvu (Narodne novine, br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16) te svi troškovi solemnizacije ugovora padaju na teret natjecatelja.

14. Na natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji ima dospjele neplaćene obveze prema državnom proračunu i jedinici lokalne samouprave, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se natjecatelj pridržava rokova plaćanja.

15. Prednost pri sklapanju ugovora o ortaštvu imaju osobe iz članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ako udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude.

16. Najpovoljniji natjecatelj je dužan, u roku koji utvrdi Općinski načelnik, sklopiti ugovor o ortaštvu, jer će se u protivnom smatrati da je odustao od sklapanja ugovora o ortaštvu, te će se ugovor sklopiti sa sljedećim najpovoljnijim natjecateljem.

17. Općina Gradac je ovlaštena u svakom trenutku jednostrano odustati od poziva bez navođenja posebnog razloga, kao i poništiti isti.

18. Općina Gradac je ovlaštena do pravomoćnosti građevinske dozvole koja će biti izdana za izgradnju stambene građevine na ponuđenoj nekretnini odustati od sklapanja, odnosno jednostrano raskinuti ugovor o ortaštvu bez navođenja posebnog razloga.

SADRŽAJ PONUDE

1. Ponuda s cjelokupnom dokumentacijom za sudjelovanje u javnom natječaju mora sadržavati:
- zemljišnoknjižni izvadak za nekretninu ne stariji od 8 dana u trenutku podnošenja ponude iz kojeg se vidi da nekretnine nije opterećena hipotekom i/ili drugim stvarnim pravima u korist trećih osoba te da na nekretnini ne postoje postupci u tijeku (aktivne plombe),

- izjavu na kojoj je potpis vlasnika nekretnine ovjeren kod javnog bilježnika kojom isti pod materijalnom i kaznenom odgovornošću jamči da na nekretnini ne postoje nikakva upisana i/ili neupisana prava i/ili tereti u korist trećih osoba,
- izvadak iz katastra na kojem se vidi lokacija čestice (ortofoto snimak)
- dokaz da je riječ o građevinskom zemljištu u građevinskoj zoni sukladno važećem Prostornom planu uređenja Općine Gradac,
- dokaz o izgrađenosti komunalne infrastrukture, ako je primjenjivo,
- ime i prezime/naziv ponuditelja (vlasnika građevinskog zemljišta), prebivalište/sjedište, OIB te adresu elektroničke pošte i broj telefona radi kontakta,
- presliku osobne iskaznice (fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost),
- presliku izvotka iz odgovarajućeg registra ne starijeg od 3 mjeseca na dan otvaranja ponuda, (sudski/obrtni registar ili drugi odgovarajući upisnik),
- potvrdu izdanu od Ministarstva financija- Porezna uprava (izvornik, preslika ili elektronski zapis) o stanju poreznog duga ponuditelja, ne stariju od 30 dana na dan otvaranja ponuda,
- potvrdu Ministarstva obrane Republike Hrvatske (izvornik ili ovjerenu presliku), odnosno potvrdu Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske (izvornik ili ovjerenu presliku), ne stariju od 3 mjeseca na dan otvaranja ponuda, kojom se dokazuje pravo prednosti iz natječaja te status branitelja,
- potvrdu Općine Gradac da ne postoji dug prema istoj,
- izjavu daje li ponudu sukladno točki 2. ovog Poziva (zamjena zemljišta za stan/ove jednake vrijednosti) ili sukladno točki 3. ovog Poziva, ortaštvo pod uvjetom stjecanja prava prvokupa idealnog suvlasničkog dijela građevine u trenutku kada građevina bude dovedena u visoko roh-bau stanje izgradnje, a koji suvlasnički dio će biti povezan s odgovarajućim posebnim dijelom nekretnine, u naravi stana.

Tekst ponude mora obavezno sadržavati mail adresu ponuditelja.

2. O rezultatima javnog natječaja ponuditelji će biti obaviješteni putem internetskih stranica Općine Gradac, s tim da će se najpovoljnijem ponuditelju obavijest dostaviti i putem pošte ili elektroničke pošte na adresu navedenu u ponudi.

Općinski načelnik
Matko Burić, mag.polit.