

Na temelju članka 391. stavka 1. članka 35., stavak 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14), članka 58. Zakona o ustanovama ("Narodne novine" broj 76/1993, 29/1997, 47/1999, 35/2008, 127/2019), članka 33. i 48. Odluke o uvjetima, načinu i postupku upravljanja i raspolaganja nekretninama ("Službeni glasnik Zadarske županije" broj 21/18), članka 17. stavak 4. Statuta Psihijatrijske bolnice Ugljan, te Odluke o davanju suglasnosti Županijske skupštine Zadarske županije KLASA: 510-06/21-01/08, URBROJ: 2198-02-23-6, od dana 21.9.2023. god., Upravno vijeće Psihijatrijske bolnice Ugljan raspisuje

## **JAVNI NATJEČAJ** **za osnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu** **Psihijatrijske bolnice Ugljan**

### **1. Predmet javnog natječaja**

1.1. Predmet ovog javnog natječaja je osnivanje prava građenja u svrhu izgradnje objekata – naselja za liječenje, rehabilitaciju i suživot s prirodom uz adekvatnu medicinsku skrb osoba s psihičkim smetnjama, na nekretninama - zemljištu u vlasništvu Psihijatrijske bolnice Ugljan, upisanom kod Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, u k.o. Ugljan, označenom kao:

- kat.čest.br. 2609/4, Poljane, uređeno zemljište površine 1 928 m<sup>2</sup>, šuma površine 42 061 m<sup>2</sup>, gospodarska zgrada površine 8 m<sup>2</sup>, ukupne površine 43 997 m<sup>2</sup>,
- kat.čest.br. 2609/5, Poljane, pašnjak površine 5 496 m<sup>2</sup>, uređeno zemljište površine 37 m<sup>2</sup>, uređeno zemljište površine 32 m<sup>2</sup>, uređeno zemljište površine 40 m<sup>2</sup>, ukupne površine 5 605 m<sup>2</sup>,
- kat.čest.br. 2609/6, Poljane, put, površine 564 m<sup>2</sup>,
- kat.čest.br. 2609/7, Poljane, šuma, površine 3 716 m<sup>2</sup> i
- kat.čest.br. 2609/9, Poljane, šuma, površine 4 920 m<sup>2</sup>,

sveukupne površine 58 802 m<sup>2</sup>, a upisanom u zk. ul. broj 784, za navedenu k.o.

### **2. Opis nekretnina na kojima se osniva pravo građenja**

2.1. Predmetno zemljište se nalazi u rubnom južnom dijelu mjesta Ugljan na otoku Ugljanu. U okolici dominiraju Psihijatrijska bolnica i neizgrađena zemljišta. Nekretnina se nalazi u prvom redu do mora, odnosno, do kat.čest.br. 2608/4, koja je određena kao pomorsko dobro u zk.ul. br. 2432, iste k.o., a na udaljenosti cca 1,9 km od glavne otočke ceste i cca 3,2 km od centra mjesta Ugljan.

2.2. Navedene čestice se, prema odredbama važećeg Prostornog plana uređenja Općine Preko, nalaze unutar zone D3 - GP javne i društvene namjene – zdravstvena i socijalna (psihijatrijska bolnica). Zemljište je neizgrađeno i obraslo samoniklim raslinjem.

Izgradnja objekata na predmetnim nekretninama može se izvoditi samo u skladu s aktima, posebnim uvjetima građenja i ostalim uvjetima predviđenim važećim propisima koji reguliraju prostorno uređenje i gradnju.

2.3. Nositelj prava građenja dužan je u postupku ishoda propisanih akata za gradnju pridržavati se uvjeta Općine Preko, te drugih javnopravnih tijela u svezi postavljanja sve potrebne komunalne i druge prateće infrastrukture.

2.4. Psihijatrijska bolnica Ugljan ne odgovara za moguću izmjenu ili ograničenja u pogledu uvjeta gradnje koji se mogu pojaviti kao posljedica izmjene pozitivnih zakonskih ili podzakonskih propisa, kao ni za eventualnu neusklađenost podataka koji se odnose na površinu, kulturu ili namjenu nekretnina koje su predmet ovog javnog natječaja, a koji mogu proizaći iz katastarske, zemljišnoknjižne i druge dokumentacije i stvarnog stanja u prostoru.

### **3. Rok na koji se osniva pravo građenja**

3.1. Pravo građenja na predmetnim nekretninama osniva se na rok od pedeset (50) godina od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja.

3.2. Za vrijeme trajanja prava građenja nositelj prava građenja ne može pravo građenja opteretiti bilo kojim uknjiženim ili neuknjiženim stvarnim pravima, bez izričite pisane suglasnosti Psihijatrijske bolnice Ugljan.

Za vrijeme trajanja prava građenja nositelj prava građenja ne može prenijeti pravo građenja na neku drugu fizičku osobu ili trgovačko društvo, te ne može izgrađene objekte na predmetnim nekretninama unijeti u svoj temeljni kapital ili temeljni kapital drugog trgovačkog društva.

Sve naprijed navedene zabrane moraju se upisati u zemljišnu knjigu. U slučaju nepoštivanja predmetnih ograničenja, Psihijatrijska bolnica Ugljan je ovlaštena raskinuti ugovor o pravu građenja.

3.3. Nakon isteka roka na koji je sklopljen ugovor o osnivanju prava građenja ili u slučaju raskida ugovora o osnivanju prava građenja, sva ishodom dokumentacija, dozvole i slično, te svi izgrađeni objekti s infrastrukturom pripasti će u vlasništvo Psihijatrijskoj bolnici Ugljan, te je nositelj prava građenja ishodom dokumentaciju, dozvole i izgrađene objekte dužan predati u posjed Psihijatrijskoj bolnici Ugljan, bez prava na povrat uloženi sredstava u izgradnju istih.

3.4. Istekom prava građenja, nositelj prava građenja imati će prvenstvo prilikom ponovnog osnivanja prava građenja na predmetnim nekretninama, odnosno u slučaju prodaje istih, nositelj prava građenja ima pravo prvokupa zemljišta opterećenog pravom građenja.

### **4. Obveza nositelja prava građenja**

4.1. Nositelj prava građenja dužan je:

- u roku dvadeset i četiri (24) mjeseca od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja, ishoditi svu potrebnu dokumentaciju potrebnu za početak izgradnje na zemljištu na kojem je osnovao pravo građenja;

-u roku šezdeset (60) mjeseci od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja izgraditi poslovni objekt na zemljištu na kojem je osnovao pravo građenja, a sukladno investicijskoj studiji koja je sastavni dio ponude, te važećim propisima o građenju i važećem Prostornom planu uređenja Općine Preko.

Rok dovršenja izgradnje bitan je sastojak Ugovora o osnivanju prava građenja.

## **5. Početni iznos godišnje naknade za pravo građenja**

5.1. Početni iznos godišnje naknade za pravo građenja na predmetnim nekretninama utvrđuje se u iznosu od najmanje 95.400,00 Eura (bez PDV-a).

5.2. Godišnja naknada za pravo građenja plaća se u jednakim godišnjim obrocima (anuitetima), koji se raspoređuju na mjesečne naknade, uplaćuje se na račun osnivača prava građenja, pozivom na broj naveden u ugovoru o osnivanju prava građenja.

5.3. Prva mjesečna naknada mora se uplatiti u roku od trideset (30) dana od dana zaključenja navedenog ugovora, a svaka sljedeća dospijeva na naplatu sljedeći mjesec na dan koji po broju odgovara danu dospijeća prve naknade.

## **6. Postupak i uvjeti za sudjelovanje u javnom natječaju**

6.1. Pravo sudjelovanja u ovom javnom natječaju imaju domaće i strane pravne i fizičke osobe registrirane za obavljanje djelatnosti poslovnih subjekata koje prema pozitivnim propisima Republike Hrvatske mogu stjecati vlasništvo i druga stvarna prava na nekretninama u Republici Hrvatskoj.

Rok za podnošenje ponude za osnivanje prava građenja na predmetnim nekretninama iznosi devedest (90) dana, a počinje teći prvog slijedećeg dana od dana objavljivanja teksta ovog javnog natječaja na oglasnoj ploči i web stranici Psihijatrijske bolnice Ugljan ([www.pbu.hr](http://www.pbu.hr)), službenoj web stranici Zadarske županije ([www.zadarska-zupanija.hr](http://www.zadarska-zupanija.hr)), te skraćenog teksta u Narodnim novinama i Zadarskom listu.

Ponuditelji koji su u procesu likvidacije ili su insolventni ili se nad njima provode stečajni postupci ili bilo koji drugi postupci koji upućuju na insolventnost ili prekid poslovnih aktivnosti, bit će isključeni iz postupka.

6.2. Ponuditelj koji želi sudjelovati u ovom javnom natječaju za osnivanje prava građenja na predmetnim nekretninama, dužan je za sudjelovanje u istom uplatiti jamčevinu u iznosu od 150.000,00 eura (stopedesettisuća eura) kao jamstvo za ozbiljnost ponude.

Jamčevina se uplaćuje na transakcijski račun Psihijatrijske bolnice Ugljan IBAN: HR8523900011100961630, otvoren kod Hrvatske banke d.d., model 00, poziv na broj OIB ponuditelja, svrha uplate „Jamčevina za osnivanje prava građenja“, s tim da uplaćeni iznos mora biti vidljiv na transakcijskom računu Psihijatrijske bolnice Ugljan najkasnije u trenutku otvaranja ponuda.

Ponuditeljima koji nisu izabrani kao najpovoljniji ponuditelj uplaćeni iznos jamčevine će se vratiti nakon dovršenja ovog javnog natječaja, najkasnije u roku od trideset (30) dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu.

Upłaćeni iznos jamčevine izabranog ponuditelja predstavljat će i jamstvo za uredno ispunjenje obveza navedenih u točki 4. ovog natječajja i preuzetih podnesenom ponudom izabranog ponuditelja.

Ako izabrani ponuditelj odustane od podnijete ponude za osnivanje prava građenja ili ne zaključi ugovor o pravu građenja u roku određenim ovim javnim natječajem ili uredno i u roku ne ispuni obveze navedene u točki 4. ovog natječajja ili preuzete podnesenom ponudom gubi pravo na povrat jamčevine.

### 6.3. Ponuda mora sadržavati:

- za fizičke osobe — ime i prezime, prebivalište, OIB,
- za pravne osobe — naziv tvrtke, adresu sjedišta, OIB, ime i prezime osobe ovlaštene za zastupanje,
- iznos ponuđene godišnje naknade za pravo građenja, s time da ponuđeni iznos godišnje naknade ne može biti niži od početnog iznosa,
- broj računa i naziv banke, te SWIFT CODE ako se ponuda dostavlja iz inozemstva, za mogući povrat jamčevine.

Ponuditelji su dužni uz ponudu priložiti u izvorniku ili ovjerenj preslici slijedeće dokumente:

- izvadak iz sudskog registra za pravnu osobu odnosno presliku obrtnice ili identifikacijskog dokumenta za fizičku osobu, a za strane pravne i fizičke osobe za to odgovarajući dokaz preveden na hrvatski jezik po ovlaštenom sudskom tumaču, ne stariji od trideset (30) dana od dana objave ovog javnog natječajja,
- dokaz o uplati jamčevine (nalog za plaćanje) ili dokaz o plaćanju putem interneta,
- obavijest iz Državnog zavoda za statistiku o razvrstavanju poslovnog subjekta prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti (NKD), a za strane pravne i fizičke osobe za to odgovarajući dokaz preveden na hrvatski jezik po ovlaštenom sudskom tumaču, ne stariji od trideset (30) dana od dana objave ovog javnog natječajja,
- investicijsku studiju izgradnje građevine/a zdravstvene namjene (objekata – naselja za liječenje, rehabilitaciju i suživot sa prirodom uz adekvatnu medicinsku skrb) koji mora sadržavati slijedeće elemente:
  1. opis dosadašnjeg poslovanja te opis planiranog poslovanja koji se namjerava obavljati (djelatnosti koje se namjeravaju obavljati, veličina građevine, te drugih objekata i sadržaja koji se namjeravaju graditi i razvijati, planirani početak obavljanja djelatnosti),
  2. opis financijskog plana ulaganja (visina ulaganja i plan kapitalnih ulaganja s dinamičkim planom, izvori sredstava i projekcija računa dobiti i gubitka),
  3. opis tehničkog plana ulaganja s rokovima realizacije projekta,
  4. planirani broj novozaposlenih radnika te obrazovnu strukturu novozaposlenih;
- dokaz o podmirenim obvezama plaćanja svih dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje i drugih državnih davanja (potvrda porezne uprave), ne stariji od trideset (30) dana od dana objave ovog javnog natječajja,
- dokaz da Ponuditelj nema nepodmirenih obveza prema Psihijatrijskoj bolnici Ugljan po bilo kojoj osnovi (potvrda nadležnog odjela za financije Psihijatrijske

bolnice Ugljan), ne stariji od trideset (30) dana od dana objave ovog javnog natječaja,

- izjavu ponuditelja kojom se obvezuje da će u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija sklopiti ugovor o pravu građenja u formi ovršne isprave na vlastiti trošak, da u cijelosti prihvaća sve uvjete javnog natječaja, te da njegova ponuda ostaje na snazi šezdeset (60) dana računajući od dana otvaranja ponuda, ovjerenu kod javnog bilježnika,
- izjavu ponuditelja danu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću kojom potvrđuje da nije u procesu likvidacije ili da nije insolventan ili da se nad njim provodi stečajni postupak ili drugi sličan postupak ili bilo koji drugi postupci koji upućuju na insolventnost ili prekid poslovnih aktivnosti, ovjerenu kod javnog bilježnika.

Psihijatrijska bolnica Ugljan pridržava pravo tražiti dodatna pojašnjenja valjane (potpune i pravovremene) ponude prije donošenja konačne odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

6.4. Ponude za osnivanje prava građenja na predmetnim nekretninama dostavljaju se u zatvorenim omotnicama s naznakom: „PONUDA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA - NE OTVARAJ” na slijedeću adresu:

**PSIHIJATRIJSKA BOLNICA UGLJAN**  
**Otočkih dragovoljaca 42**  
**23 275 Ugljan**

Ponude se mogu predati neposredno na urudžbeni zapisnik uprave Psihijatrijske bolnice Ugljan ili preporučenom poštanskom pošiljkom.

Sve ponude neovisno o načinu dostave moraju biti zaprimljene u pisarnici Psihijatrijske bolnice Ugljan najkasnije do isteka krajnjeg roka za dostavu ponuda.

Krajnji rok za dostavu ponuda je dan 18. travnja 2024. godine, godine u 12:00 sati.

Nepotpune, nepravovremene i nedopuštene ponude neće se razmatrati.

Javni natječaj je valjan ako pristigne i samo jedna valjana ponuda.

6.5. Sve pristigle ponude za osnivanje prava građenja na predmenim nekretninama javno će otvoriti Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja, koje imenuje ravnatelj Psihijatrijske bolnice Ugljan, dana 18. travnja 2024. godine, s početkom u 12:00 sati, u prostorijama Ureda ravnatelja Psihijatrijske bolnice Ugljan, Otočkih dragovoljaca 42, 23 275 Ugljan.

Javnom otvaranju ponuda smiju nazočiti ovlaštene predstavnici ponuditelja i druge osobe. Pravo aktivnog sudjelovanja na javnom otvaranju ponuda imaju samo članovi Povjerenstva za provedbu javnog natječaja i ovlaštene predstavnici Ponuditelja.

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Upravno vijeće Psihijatrijske bolnice Ugljan na prijedlog Povjerenstva za provedbum javnog natječaja u roku od trideset (30) dana od dana isteka roka za dostavu ponuda.

## **7. Kriteriji za odabir najpovoljnijeg ponuditelja**

7.1. 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.

## **8. Komunalni doprinos i komunalna naknada**

8.1. Komunalni doprinos i komunalna naknada obračunati će se i naplatiti sukladno važećim općim aktima Općine Preko.

## **9. Sklapanje i raskid ugovora o pravu građenja**

9.1. Najpovoljniji ponuditelj preuzima obvezu u roku od trideset (30) dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnije ponude sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja.

Ugovor o osnivanju prava građenja podliježe solemnizaciji te ima snagu ovršne isprave sukladno odredbama Ovršnog zakona (NN broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20) i Zakona o javnom bilježništvu (NN broj 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16).

Sve troškove u vezi javnobilježničke potvrde (solemnizacije) ugovora, troškove upisa prava građenja u zemljišnu knjigu, kao i eventualne druge troškove, poreze i pristojbe, porez na promet nekretnina kod isporuke građevine, u cijelosti snosi nositelj prava građenja.

Nositelj prava građenja uvodi se u posjed u roku od petnaest (15) dana od dana sklapanja ugovora o pravu građenja.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne sklopi ugovor o pravu građenja s Psihijatrijskom bolnicom Ugljan kao osnivačem prava građenja u roku od trideset (30) dana od dana prihvata ponude, Psihijatrijska bolnica Ugljan pridržava pravo poništiti prethodnu odluku o odabiru takvog ponuditelja.

U slučaju poništenja odluke o prihvatu ponude Psihijatrijska bolnica Ugljan ne odgovara za eventualnu štetu ponuditelja i druge troškove ponuditelja, a ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine.

9.2. Psihijatrijska bolnica Ugljan kao osnivač prava građenja na predmetnim nekretninama pridržava pravo jednostranog raskida ugovora o pravu građenja ukoliko nositelj prava građenja protekom roka od 24 mjeseca ne ishodi svu potrebnu dokumentaciju potrebnu za početak izgradnje na zemljištu na kojemu je osnovao pravo građenja, ili ukoliko u roku 60 mjeseci na

zemljištu na kojem je osnovao pravo građenja ne izgradi poslovni objekt sukladno važećim propisima o građenju i važećem Prostornom planu uređenja Općine Preko.

Psihijatrijska bolnica Ugljan će raskinuti ugovor o pravu građenja ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta ili ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja.

U slučajevima nastupa bilo koje okolnosti iz ove točke javnog natječaja Psihijatrijska bolnica Ugljan ima prava u cijelosti naplatiti jamstvo za uredno ispunjenje obveza izabranog Ponuditelja iz točke 6.2. ovog javnog natječaja.

U slučajevima u kojima je Psihijatrijska bolnica Ugljan ovlaštena raskinuti ugovor o osnivanju prava građenja, nositelj prava građenja nema pravo na povrat dotad uložениh sredstava, kao ni pravo na povrat uplaćene godišnje naknade na ime prava građenja, dužan je platiti sve dospjele naknade na ime prava građenja te se odriče bilo kakvih odštetnih zahtjeva prema Psihijatrijskoj bolnici Ugljan.

## **10. Završne odredbe**

10.1. O rezultatima ovog javnog natječaja ponuditelji će biti obaviješteni nakon donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, a najkasnije u roku trideset (30) dana od dana otvaranja ponuda.

10.2. Psihijatrijska bolnica Ugljan ima pravo bez obrazloženja ne prihvatiti niti jednu ponudu i/ili poništiti ovaj javni natječaj te zbog tih razloga ne odgovara za eventualnu štetu ponuditeljima, uz povrat jamčevine ponuditeljima.

10.3. Prijavom na natječaj ponuditelji prihvaćaju sve uvjete natječaja, te daju privolu za korištenje osobnih podataka za provedbu ovog Javnog natječaja.

10.4. Ponuditelji mogu preuzeti natječajnu dokumentaciju i dobiti dodatne informacije na adresi Psihijatrijska bolnica Ugljan, Otočkih dragovoljaca 42, 23 275 Ugljan, telefon: 023.208.273.