



REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA  
GRAD OMIŠ  
Gradsko vijeće

KLASA: 372-01/22-01/14  
URBROJ: 2181-05-02/1-25- 6  
Omiš, 18.02.2025.godine

Temeljem čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), članka 30. Statuta Grada Omiša ("Službeni glasnik Grada Omiša" br. 4/09, 9/10, 2/13, 10/13, 1/18 i 2/21 13/22 -pročišćeni tekst ) te Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu grada Omiša („Službeni glasnik Grada Omiša“ broj: 2/10, 9a/20, 7/22, 13/23, 13/24 ) u predmetu raspisivanja javnoga natječaja za osnivanje prava građenja, Gradsko vijeće Grada Omiša na 35. sjednici Gradskog vijeća održanoj 18. 02 .2025. godine donosi se

**ODLUKA  
O RASPISIVANJU JAVNOG NATJEČAJA  
ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA na nekretnini  
označenoj kao kčbr. 1031/3 (kat. čest. 1883/44) k.o. Omiš**

1. Grad Omiš raspisati će javni natječaj za prikupljanje javnih ponuda za osnivanje prava građenja na nekretnini označenoj kao kčbr. 1031/3 (kat. čest. 1883/44) k.o. Omiš ukupne površine 1051,00 m<sup>2</sup> koja je vlasništvo Grada Omiša, na rok od 25 godina.
2. Početni iznos godišnje naknada za pravo građenja na rok od 25 godina u iznosu 21.100,27 eura utvrđen je sukladno Procjembenim elaboratima T.D. 03-06/24-P iz siječnja 2025. godine, koji je izradilo društvo Monte Forte d.o.o. po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjene nekretnina Inoslavu Nikoliću dipl.ing,građ.,koji je revidiralo Procjeniteljsko povjerenstvo SDŽ.
3. Utvrđuje se tekst javnog natječaja koji je u pravitku ove Odluke i čini njen sastavni dio.
4. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objaviti će se u Službenom glasniku Grada Omiša.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

Zvonko Močić, dr.med.,v.r.

Temeljem čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), članka 30. Statuta Grada Omiša ("Službeni glasnik Grada Omiša" br. 4/09, 9/10, 2/13, 10/13, 1/18 i 2/21 13/22 -pročišćeni tekst ) te Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu grada Omiša („Službeni glasnik Grada Omiša“ broj: 2/10, 9a/20, 7/22, 13/23, 13/24 ) te Odluke Gradskoga vijeća KLAS: URBOROJ: od 18. 02 .2025. godine objavljuje se

**JAVNI NATJEČAJ  
ZA PRIKUPLJANJE PISANIH PONUDA ZA OSNIVANJE PRAVA  
GRAĐENJA NA NEKRETNINI OZNAČENOJ KAO kčbr. 1031/3 (kat.čest.  
1883/44) K.O. Omiš**

**PREDMET NATJEČAJA**

Predmet javnog natječaja je osnivanje prava građenja na nekretnini označenoj kao kčbr. 1031/3 (kat. čest. 1883/44) k.o. Omiš ukupne površine 1051,00 m2 koja je vlasništvo Grada Omiša.

Lokacija zemljišta je u istočnom dijelu Grada Omiša, predjel Vrisovci, prema prostorno-planskoj dokumentaciji u dijelu građevinskoga područja naselja – gospodarske namjene, odnosno poslovne namjene, pretežito uslužne i trgovačke ( K1,K2), radi izgradnje objekta u kojem bi bio smješten autosalon, servis i prodaja.

Predmetna čestica nema direktan pristup na javnoprometnu površinu, a nalazi se na području sa izgrađenom infrastrukturom. Ista se trenutno nalazi u zakupu i na njoj je izgrađen objekt koji nije predmet osnivanja prava građenja.

Nositelj prava građenja obvezuje se financirati, izraditi i ishoditi svu potrebnu dokumentaciju za izgradnju građevina.

**TRAJANJE ZAKUPA**

Pravo građenja osniva se na razdoblje od 25 godina od dana sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja kao ovršne isprave sukladno odredbama Ovršnoga zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

Nositelj prava građenja nije ovlašten prenositi pravo građenja niti ga opteretiti ograničenim stvarnim pravima u korist trećih bez prethodne pisane suglasnosti vlasnika zemljišta, odgovara za sve obveze nastale u vezi sa stečenim pravom građenja, te se obvezuje po prestanku prava građenja predati vlasniku zemljišta nekretninu neopterećenu bilo kakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima

Po prestanku prava građenja izgrađen objekt sa svim instalacija prelazi u vlasništvo Grada Omiša bez ikakvih uknjiženih ili neuknjiženih tereta osnovanih u korist trećih osoba (založno, fiducijarno ili drugo stvarno pravo kao teret građevine).

Ukoliko pravo građenja prestane protekom vremena za koje je osnovano pravo građenja, dotadašnji nositelj prava građenja ima pravo na naknadu vrijednosti građevine prema procijenjenoj vrijednosti od strane sudskog vještaka u trenutku prestanka prava građenja, sukladno čl. 295. st. 3. ZVDSP.

Prestankom prava građenja prije isteka roka na koji je osnovano, a zbog neizvršenja ugovornih obveza, nositelj prava građenja nema pravo na naknadu vrijednosti izgrađenih građevina.

Nakon potpisa Ugovora o osnivanju prava građenja, nositelj prava građenja stječe sva prava i obveze investitora pa je ovlašten poduzimati sve potrebne radnje radi izgradnje, upravljanja te održavanja građevine za vrijeme trajanja prava građenja

Najpovoljniji ponuditelj u obvezi je u roku od dvije godine od dana zaključenja Ugovora o osnivanju prava građenja dostaviti Gradu dokaz da je predana sva potrebna dokumentacija za ishođenje građevinske dozvolu za gradnju objekta na osnovanom pravu građenja, te u roku od četiri godine od dobivanja pravomoćne građevinske dozvole ishoditi uporabnu dozvolu. Navedeni rok ugovoriti će se kao bitan sastojak ugovora o pravu građenja u smislu čl. 361. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23).

Ukoliko nositelj prava građenja u navedenim rokovima ne izgradi objekte na nekretninama koje su predmet ovog natječaja, a što će se smatrati bitnim sastojkom Ugovora, ugovor će se raskinuti i Grad Omiš neće biti u obvezi vratiti nositelju prava građenja iznos uplaćene naknade.

Promjene sadržaja prava građenja moguće su na temelju pisanog sporazuma nositelja prava građenja i vlasnika zemljišta.

Osnovano pravo građenja prestaje:  
protekom roka na koji je osnovano,  
odreknućem nositelja prava građenja,  
prestankom postojanja nositelja prava građenja,  
neizvršavanjem ugovornih obveza,  
ako se građevina i zemljište na kojem je osnovano pravo građenja ne koristi  
sukladno svojoj osnovnoj namjeni  
ispunjenjem raskidnoga uvjeta  
ukinućem

Ukoliko Grad Omiš donese odluku o prodaji nekretnine na kojoj je osnovano pravo građenja, nositelj prava građenja ima pravo prvokupa uz ispunjenje svih natječajnih uvjeta.

## **POČETNI IZNOS NAKNADE PRAVA GRAĐENJA**

Početna godišnja naknada za pravo građenja temeljem ovog natječaja iznosi 21.100,97 eura, a utvrđena je sukladno Procjembenim elaboratima T.D. 03-06/24-P iz siječnja 2025. godine, koji je izradilo društvo Monte Forte d.o.o. po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjene nekretnina Inoslavu Nikoliću dipl. ing, građ

Obveza plaćanja naknade za pravo građenja teče od dana sklapanja Ugovora, a naknada za pravo građenja plaća se godišnje unaprijed, s time da obveza plaćanja naknade za prvu godinu osnovanog prava građenja dospijeva osmog dana od dana sklapanja glavnog ugovora.

Iznos godišnje naknade za pravo građenja nositelj prava građenja dužan je plaćati unaprijed, najkasnije do 5. u mjesecu u kojem dospijeva naknada za plaćanje.

Iznos godišnje naknada za pravo građenja bi se revalorizirala svakih pet godina u skladu s indeksom promjene tržišne cijene prava građenja na području Grada Omiša, odnosno ŽSD sukladno statističkim podacima izdanima od strane nadležnog javnopravnog tijela.

Pored naknade, nositelj prava građenja obvezan je platiti trošak procjene tržišne vrijednosti nekretnine ovlaštenoga sudskoga vještaka u ukupnom iznosu od 1.000,00 eura (800,00 eura +pdv 200,00 eura).

## **JAMČEVINA**

Ponuditelj se obvezuje izvršiti uplatu jamčevine u iznosu od 13.715,178 eura ( deset posto sadašnje vrijednosti prava građenja) na žiro račun Grada Omiša broj IBAN HR2224070001830000008, model HR 68, s pozivom na broj 7706-OIB s naznakom „jamstvo za ozbiljnost ponude za osnivanje prava građenja“.

Ponuditeljima čija ponuda ne bude prihvaćena, uplaćena se jamčevina vraća u nominalnome iznosu nakon izvršnosti Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Najpovoljniji ponuditelj obvezan je u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru s Gradom Omišem zaključiti Ugovor o osnivanju prava građenja. 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.

## **PONUĐA**

Kriterij odabira najpovoljnije ponude je najviša ponuđena cijena naknade za pravo građenja, koja mora biti jednaka ili viša od početne vrijednosti, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete iz Javnog natječaja.

Minimalna cijena koja se može ponuditi kao godišnja naknada za pravo građenja iznosi 21.100,27 EUR.

Ponudu za osnivanje prava građenja može podnijeti bilo koja zainteresirana fizička ili pravna osoba u pisanom obliku na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu (u slučaju dostave dokumenata na stranom jeziku isti moraju biti priloženi s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik).

Ponuda mora sadržavati:

- a) za fizičku osobu: ime i prezime, OIB, adresu prebivališta, dokaz o državljanstvu (preslika domovnice, osobne iskaznice ili putovnice), izvornik ili ovjerenu presliku izvotka iz obrtnog registra, ne starijeg od 15 dana iz kojeg mora biti vidljivo da je osoba registrirana za obavljanje djelatnosti koja će se obavljati u objektima koji će se graditi.
- b) za pravnu osobu: naziv tvrtke, OIB, adresu sjedišta, podatak o osobi ovlaštenoj za zastupanje, izvornik ili ovjerenu presliku Izvotka iz sudskog registra, ne starijeg od 15 dana iz kojeg mora biti vidljivo da je pravna osoba registrirana za obavljanje djelatnosti koja će se obavljati u objektima koji će se graditi,
- c) ponuđeni iznos naknade za pravo građenja izražen u jediničnoj cijeni godišnje naknade
- d) opis planirane investicije,
- e) dokaz o uplati jamčevine,

- f) broj žiro računa za slučaj povrata jamčevine,
- g) potpisanu izjavu ovlaštene osobe ponuditelja o prihvaćanju svih uvjeta navedenih u ovom tekstu natječaja,
- h) potvrdu Grada Omiša o nepostojanju nepodmirenih dugovanja prema Gradu Omišu (na ime ponuditelja fizičke osobe ili pravne osobe i imena članova uprave pravne osobe ponuditelja),
- i) Potvrdu nadležne Porezne uprave, odnosno odgovarajući dokument zemlje sjedišta/prebivališta kao dokaz o plaćanju dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje, ne stariji od 30 dana od objave Javnog natječaja,
- j) Izjavu Ponuditelja kojom se obvezuje da će, u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti Ugovor o osnivanju prava građenja u skladu s uvjetima Javnog natječaja,
- k) Izjavu o tome da zainteresirani Ponuditelj nastupa u svoje ime i za svoj račun,

Tekst javnog natječaja objavit će se na službenoj web stranici Grada Omiša [www.omis.hr](http://www.omis.hr), a obavijest o natječaju u listu Slobodna Dalmacija.

Ponude moraju biti zaprimljene u pisarnici Grada Omiša najkasnije do ----- do 14:00 sati, bez obzira na način dostave. Ponude zaprimljene nakon isteka tog roka neće se razmatrati i vratit će se pošiljatelju neotvorene.

Ponude se podnose u pisanom obliku u zatvorenoj omotnici, preporučenom poštom ili osobno, na adresu: GRAD OMIŠ, Trg kralja Tomislava 5, 21310 Omiš, sa naznakom "*ne otvaraj - ponuda za osnivanje prav građenja*", najkasnije do -----  
**do 14:00 sati.**

Javno otvaranje prispjelih ponuda obavit će se dana -----. godine u 12:00 sati u Uredu gradonačelnika, Trg kralja Tomislava 5, Omiš.

Otvaranju ponuda mogu pristupiti ponuditelji i/ili njihovi opunomoćenici.

Grad Omiš zadržava pravo da ne prihvati niti jednu dostavljenu ponudu bez obrazloženja i odgovornosti prema bilo kojem od ponuditelja.

## **POSTUPAK ODABIRA**

Najpovoljnijom ponudom će se smatrati ona ponuda u kojoj je ponuđena najviša cijena, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete iz Javnog natječaja.

Povjerenstvo ocjenjuje valjanost ponuda i priložene dokumentacije te može u slučaju nejasnoća zatražiti pojašnjenje ponuda.

U slučaju da pristignu dvije ili više ponuda s istom najvišom ponuđenom naknadom, a koje zadovoljavaju sve uvjete ovog Javnog natječaja, povjerenstvo će pozvati ponuditelje da u roku od 24 sata ponude u zatvorenoj omotnici novi iznos ponuđene naknade uz javno otvaranje tih ponuda.

Odluka o odabiru najpovoljnije ponude objavit će se na službenoj stranici [www.omis.hr](http://www.omis.hr) i na oglasnoj ploči Grada Omiša,

Najpovoljniji ponuditelj obvezuje se s Gradom Omišem zaključiti Ugovor o osnivanju prava građenja kojim će se regulirati sva prava i obveze ugovornih strana u roku od 30 dana od dana donošenja odluke Gradskoga vijeća Grada Omiša o izboru

najpovoljnijeg ponuditelja, a u skladu sa uvjetima natječaja i pozitivnim zakonskim propisima. U protivnom, smatrat će se da je najpovoljniji ponuditelj odustao od ponude i gubi pravo na povratak jamčevine.

Ugovor o osnivanju prava građenja mora biti sklopljen u obliku ovršne isprave sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu, a trošak solmizacije snosi nositelj prava građenja.

Odabrani ponuditelj je dužan dostaviti ovjerenu bjanko zadužnicu sa iznosom u visini godišnje naknade za pravo građenja, u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o pravu građenja koja će vrijediti do prve valorizacije visine naknade. Nakon svake valorizacije odabrani ponuditelj je dužan dostaviti novu ovjerenu bjanko zadužnicu sa iznosom u visini valorizirane naknade za pravo građenja.

## **DODATNE INFORMACIJE**

Sve informacije o ovom Javnom natječaju mogu se dobiti u Gradu Omišu, Upravnom odjelu za komunalno stambene djelatnosti, uređenje prostora i zaštitu okoliša.

Podnošenjem ponude ponuditelj je izričito suglasan da Grad Omiš može prikupljati, koristiti i dalje obrađivati date podatke u svrhu provedbe postupka javnog prikupljanja ponuda, sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka, te iste javno objaviti sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama.