

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
ŽUPAN

**IZGRADNJA REGIONALNOG
DISTRIBUCIJSKOG CENTRA ZA
VOĆE I POVRĆE**

- a) **PRIJEDLOG ZAKLJUČKA O
POKRETANJU PROJEKTA
IZGRADNJE REGIONALNOG
DISTRIBUCIJSKOG CENTRA
ZA VOĆE I POVRĆE**
- b) **PRIJEDLOG UGOVORA O
OSNIVANJU PRAVA
GRAĐENJA NA
GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU
U VLASNIŠTVU GRADA
OSIJEKA ZA DIO K.Č.BR.
10444/1 U K.O. OSIJEK U
KORIST OSJEČKO-
BARANJSKE ŽUPANIJE**



Materijal pripremljen u

*Upravnom odjelu za poljoprivredu i
ruralni razvoj Osječko-baranjske županije*

Osijek, studenoga 2017.

- a) **PRIJEDLOG ZAKLJUČKA O POKRETANJU PROJEKTA IZGRADNJE REGIONALNOG DISTRIBUCIJSKOG CENTRA ZA VOĆE I POVRĆE**
- b) **PRIJEDLOG UGOVORA O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU U VLASNIŠTVU GRADA OSIJEKA ZA DIO K.Č.BR. 10444/1 U K.O. OSIJEK U KORIST OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE**

Izgradnja smještajnih kapaciteta za voće i povrće, kao i objekata za sortiranje, pakiranje i distribuciju tih proizvoda jedan je od najvažnijih projekata u sektoru poljoprivrede za Osječko-baranjsku županiju, stoga je pripremljena projektna ideja o izgradnji distribucijskog centra za voće i povrće. Navedena projektna ideja je prijavljena na javni poziv Ministarstva regionalnog razvoja i EU fondova za dostavu projektnih ideja regionalnih razvojnih projekata, te je navedeno Ministarstvo 8. studenog 2013. godine Osječko-baranjskoj županiji odobrilo tehničku pomoć za projektnu ideju "Regionalni distributivni centar voća i povrća". Kroz odobrenu tehničku pomoć, navedenu projektnu ideju trebala je pripremiti u projektni prijedlog koji bi bio pripremljen za financiranje iz fondova Europske unije.

Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije i Osječko-baranjska županija potpisali su Sporazum o tehničkoj pomoći za odobrenu projektnu ideju "Regionalni distributivni centar voća i povrća". Sukladno navedenom Sporazumu, Ministarstvo je provelo postupak nabave i zaključilo ugovore o prvoj fazi tehničke pomoći, a koja je sagledavala mogućnost realizacije projektne ideje s obzirom na prostor i potrebnu dokumentaciju. Procijenjena vrijednost projekta Regionalni distribucijski centar voća i povrća u Osijeku iznosi oko 40.000.000 kuna ne uključujući PDV.

U srpnju 2014. godine Ministarstvo je prihvatilo prijedlog Županije za izmjenu i dopunu prihvaćene projektne ideje. Regionalni distribucijski centar za voće i povrće(u daljnjem tekstu: RDC) realizirao bi se kroz faze i to:

- *u I. fazi izgradila bi se ULO hladnjača za voće i povrće sa sortirnicom i pakirnicom, te laboratorijem za praćenje kvalitete*
- *u II. fazi je izgradnja preostalih skladišnih kapaciteta i linija za brzo smrzavanje, te aukcijska dvorana,*
- *u III. fazi tehnološki park za preradu voća i povrća sa svim pratećim uslugama potrebnih za stavljanje novoga proizvoda na tržište.*

Međutim, iako je iz Izvješća stručnjaka (Gin-Company d.o.o. iz Zadra) za razradu investicijskog ciklusa - procjena investicije i hodogram investicijskog ciklusa, srpanj 2014. godine, bilo vidljivo je da se planirana investicija može realizirati na zemljištu unutar Slobodne zone, da je izgradnja Regionalnog distribucijskog centra u obuhvatu važećeg Generalnog urbanističkog plana grada Osijeka na površini poslovne namjene i da se planirani zahvat uklapa u prostorno planske parametre, ali da će trebat zatražiti mišljenje arheološkog ureda, navedeno se pokazalo netočno. Prilikom analize građevinskog zemljišta unutar Slobodne zone na kojem je planirana izgradnja Regionalnog distribucijskog centra utvrđeno je da ne postoji pristup građevnoj čestici s javne prometnice jer prometnica unutar prostora Slobodne zone je interna prometnica, stoga se ne bi mogla ishoditi građevinska dozvola za njegovu izgradnju.

Nositelj cijelog projekta izgradnje RDC bila bi tvrtka ULO hladnjača d.o.o. Osijek s obzirom i na sam cilj njenog osnivanja od strane Osječko-baranjske županije i Grada Osijeka, a to je izgradnja u.l.o. hladnjače na planiranom prostoru Regionalne veletržnice Osijek. Veoma je važno naglasiti da je tvrtka ULO hladnjača d.o.o. i prihvatljiv korisnik za mjere potpora iz Programa ruralnog razvoja Republike Hrvatske za razdoblje 2014.-2020., tako da bi se dio izgradnje ovoga infrastrukturnog objekta mogao financirati i iz sredstava Europskog poljoprivrednog fonda za ruralni razvoj.

Trgovačko društvo ULO hladnjača d.o.o. Osijek osnovali su Osječko-baranjska županija i Grad Osijek zaključenjem Društvenog ugovora o osnivanju ULO hladnjače d.o.o. Osijek (nastavno: ULO hladnjača), i osnovano je 30. listopada 2006. godine s temeljnim kapitalom od 2.000.000,00 kuna koji su osnivači uplatili u cijelosti u novcu i u jednakim iznosima. Za potrebe tvrtke ULO hladnjača d.o.o. Osijek izrađena je u ožujku 2009. godine Investicijsku studiju o izgradnji U.L.O. hladnjače kapaciteta 2.500 tona za čuvanje i doradu voća koja je bila tada planirana na prostoru Regionalne veletržnice Osijek za čiju izgradnju je bila ishodena građevinska dozvola, a koja je u međuvremenu i 2013. godine istekla.

Radi sveobuhvatne analize tržišta voća i povrća na području Osječko-baranjske županije, tvrtka ULO hladnjača d.o.o. tijekom 2017. godine naručila je izradu Predinvesticijske studije izgradnje LDC s u.l.o. hladnjačom kapaciteta 2.900 tona u Osijeku, a koja je izrađena u svibnju 2017. godine. Studija je provela sveobuhvatnu dubinsku analizu tržišta voća i povrća na području Osječko-baranjske županije, te je ocijenila da je opravdana investicija izgradnje i opremanja Logističko distributivnog centra za voće i povrće (u daljnjem: tekstu LDC). U prvom dijelu Studije analizirane su potrebe proizvođača voća i povrća za uslugama LDC, konkurencije na ovom tržištu, te budući trendovi. U drugom dijelu Studije prikazane su iscrpne tehničke informacije o tehnologiji čuvanja jabuke i drugih voćnih vrsta, dok je u trećem dijelu iznesena ekonomsko-financijska analiza i tržišna ocjena njene opravdanosti.

Navedena Studija obradila je nekoliko poznatih poslovnih modela upravljanja LDC-ima za voće i povrće, te je kao najpovoljniji predložen sljedeći model: investitor se vlasnički i organizacijski povezuje s proizvođačima jabuka u proizvođačku organizaciju i upravlja LDC-om na zadružnim principima. Prema predloženom modelu strogo je odvojeno vlasništvo nad LDC-om od poslovanja koje se organizira preko proizvođačke organizacije. Ukoliko to bude potrebno, u realizaciju se mogu uključiti i ostali dionici, tzv. strateški partneri. U Zaključku Studije je navedeno da s obzirom na provedenu ekonomsko-financijsku analizu, ulaganje ima svoje opravdanosti, te je ocjena ekonomskih i financijski elemenata zadovoljavajuća i savjetuju se realizacije izgradnje objekta LDC-a.

Tijekom rujna 2017. godine pripremljen je projektni zadatak za prikupljanja informativnih ponuda o procijenjenoj vrijednosti izrade projektne i druge dokumentacije za izgradnju RDC. Planirani ukupni kapacitet RDC je smještaj oko 3.000 tona jabuka i drugih voćnih vrsta pogodnih za skladištenje. Skladišni prostor za jabuke treba sadržavati rashladne komore s u.l.o. režimom, komore sa dinamičkom atmosferom, te prostor za skladištenje u standardnom režimu hlađenja. Unutar objekta potrebno je smjestiti linije za pranje i kalibriranje, liniju za sortiranje i pakiranje jabuka, kao i liniju za pakiranje i sortiranje lisnatog povrća, te laboratorij za kontrolu kvalitete, kao i prostor za upravu i skladištenje ambalaže.

Također je potrebno osigurati prostor za liniju za brzo smrzavanje voća i povrća, pogon za preradu jabuka u sok, prostor za tehnološki inkubator za preradu voća i povrća s linijama za probnu proizvodnju, linije za sušenje voća i povrća, te aukcijski prostor za izlaganje i prodaju voća i povrća. Oko objekta je potrebno osigurati veliki prostor za dovoz i odvoz voća i povrća, kao i za skladištenje box paleta, te potrebna parkirališta.

Prema prikupljenim informativnim ponudama, procijenjena vrijednost izrade projektne i druge dokumentacije za izgradnju RDC je oko 1.600.000,00 kuna uvećana za PDV-e i odnosi se na zgradu površine oko 7.000 m². Potrebna dokumentacija obuhvaća izradu elaborata i to: geomehaničkog, zaštite od požara, zaštite na radu, zaštite od buke i zaštite okoliša uz provođenje postupka ocjene o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš i skladi s posebnim propisima, zatim izradu glavnog projekta, izvedbenog projekta i troškovnika.

Izgradnja Regionalnog distribucijskog centra za voće i povrće je projekt od iznimne važnosti za poljoprivredne proizvođače s područja Županije i samu Županiju, stoga su tijekom rujna i listopada 2017. godine nastavljene aktivnosti na traženju primjerene lokacije za izgradnju ovoga infrastrukturnog objekta. Nakon sagledavanja mogućih lokacija za izgradnju RDC, utvrđeno je da s

obzirom na položaj, prometnu povezanost i pogodnosti koje se nude investitoru, najbolja lokacija se nalazi u Eko-industrijskoj zoni Nemetin, a za koju je Grad Osijek raspisao javni natječaj za osnivanje prava građenja na nekretninama u Eko-zoni Nemetin. Parcela koja ispunjava potrebne uvjete s obzirom na potrebnu površinu ima oznaku 21, površine je 21.190 m² s početnom godišnjom naknadom za pravo građenja u iznosu od 21.190,00 kuna, odnosno 1 kuna po m².

Pisana ponuda za Javni natječaj za osnivanje prava građenja na nekretninama u Eko - industrijskoj zoni Nemetin mora sadržavati:

- za fizičke osobe - ime, prezime, adresu, OIB
- za pravne osobe - naziv tvrtke, adresu sjedišta, OIB, ime i prezime osobe ovlaštene za zastupanje
- podatke o građevinskom zemljištu za koje se ponuda podnosi
- izjavu o prihvaćanju svih uvjeta natječaja, ovjerenu kod javnog bilježnika
- izjavu da prihvaća prijedlog Ugovora o osnivanju prava građenja, ovjerenu kod javnog bilježnika
- dokaz da nema duga prema Gradu Osijeku i trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Grada Osijeka
- broj računa i naziv banke natjecatelja, za eventualni povrat jamčevine
- iznos ponuđene jednogodišnje naknade za predmetnu nekretninu za pravo građenja, a koja ne može biti niža od početnog iznosa predviđenog Programom poticaja i olakšica Eko - industrijska zona Nemetin (ukoliko se radi o ponuditelju koji svoju ponudu na Javni natječaj za osnivanje prava građenja na nekretninama u Eko - industrijskoj zoni Nemetin dostavlja koristeći se Programom poticaja i olakšica Eko-industrijska zona Nemetin 1. MODUL, 1.1. Mjera - pravo građenja)
- poduzetnički program

Uz ponudu natjecatelj je dužan priložiti:

- dokaz o državljanском statusu, u izvorniku ili ovjerenom presliku, ne stariju od 6 mjeseci (za fizičke osobe)
- dokaz o registraciji, u izvorniku ili u ovjerenom presliku, ne stariju od 6 mjeseci (za pravne osobe)
- dokaz o uplaćenju jamčevini
- punomoć osobe ovlaštene za zastupanje (ako natjecatelj zastupa punomoćnik), u izvorniku.

Svaki ponuditelj dužan je uplatiti jamčevinu u iznosu od 100% početnog iznosa jednogodišnje naknade za pravo građenja kod ponude za osnivanje prava građenja na određenoj parceli koja je predmet Javnog natječaja, IBAN: HR5023600001831200002, otvoren kod Zagrebačke banke d.d., model 68, poziv na broj 7757- OIB, svrha uplate "jamčevina IZ Nemetin".

Prema tekstu javnog poziva vidljivo je da će Grad Osijek s najpovoljnijim ponuditeljem sklopiti Ugovor o osnivanju prava građenja u roku od 15 dana od dana konačnosti Odluke o odabiru najpovoljnijih ponuditelja. Pravo građenja na novoosnovanoj građevnoj čestici osniva se na neodređeno vrijeme. Odabrani najpovoljniji ponuditelj dužan je po potpisu Ugovora o osnivanju prava građenja:

- ishodovati svu potrebnu tehničku dokumentaciju potrebnu za početak izgradnje na građevinskom zemljištu koje je ponuđeno Javnim natječajem za osnivanje prava građenja na nekretninama u Eko - industrijskoj zoni Nemetin
- izvršiti parcelaciju nekretnina, ishodovati odgovarajuće rješenje za ovjeru parcelacije te ishodovati potvrdu glavnog projekta
- na zemljištu koje je predmet ovog Javnog natječaja za osnivanje prava građenja na nekretninama u Eko - industrijskoj zoni Nemetin izgraditi poslovni objekt sukladno važećim propisima o građenju i važećem Generalnom urbanističkom planu grada Osijeka.

Sukladno Programu poticaja i olakšica Eko - industrijska zona Nemetin Osječko-baranjska županije može koristiti i sljedeće module koji sadržavaju određene mjere (poticaje i olakšice):

1. *MODUL: olakšice i poticaji vezani za pravo građenja/kupoprodaju*
- 1.1. *Mjera - pravo građenja uz:*
 - a) *godišnju naknadu od 1,00 kn/m² do isteka roka od 36 mjeseci od sklapanja ugovora o pravu građenja*
 - b) *godišnju naknadu od 20,00 kn/m² nakon isteka roka od 36 mjeseci od sklapanja ugovora o pravu građenja*
- 1.2. *Mjera - kupoprodaja nakon korištenja 1.1. Mjere uz umanjenje cijene građevinskog zemljišta prema vremenu izgradnje gospodarskih objekta:*
 1. *skupina:*
 - *umanjene cijene građevinskog zemljišta za 100% ukoliko je gospodarski objekt sagrađen prije isteka roka od 24 mjeseci od sklapanja ugovora o pravu građenja*
 2. *skupina:*
 - *umanjene cijene građevinskog zemljišta za 75% ukoliko je gospodarski objekt sagrađen prije isteka roka od 36 mjeseci od sklapanja ugovora o pravu građenja*
 3. *skupina:*
 - *umanjene cijene građevinskog zemljišta za 50% ukoliko je gospodarski objekt sagrađen prije isteka roka od 48 mjeseci od sklapanja ugovora o pravu građenja*

Sukladno navedenim olakšicama,, ukoliko izgradimo RDC u roku od 24 mjeseci od sklapanja ugovora o pravu građenja možemo kupiti građevno zemljište na kojem je zasnovano pravo građenja za cijenu koje je umanjeno za 100%, a ukoliko ga izgradimo za 36 mjeseci kupoprodajna cijena se umanjuje za 75%.

Grad Osijek opremio je parcele u zoni s kompletnom infrastrukturom i to: prometnim površinama s pripadajućom oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, DTK, toplovodnom mrežom, plinovodnom mrežom, vodoopskrbom, kanalizacijom i električnom energijom kako bi kupac ostvario priključke o svome trošku (osim električne energije gdje Parcele 5-11, 12-15 i 20-23 imaju prema Prethodnoj elektroenergetskoj suglasnosti broj 400800-102504-0011 zakupljenu određenu količinu električne energije koju Grad Osijek daje potencijalnim investitorima kao dodatnu pogodnost)

Slijedom navedenog, prilikom prijave na javni poziv za pravo građenja na planiranoj parceli Županija mora dostaviti ovjerenu izjavu da prihvaća sve uvjete iz natječaja, kao i izjavu da prihvaća prijedlog Ugovor o zasnivanju prava građenja na planiranoj parceli. Potrebna financijska sredstva za godišnju naknadu za pravo građenja u iznosu od 21.200,00 kuna planirana su u Proračunu Osječko-baranjske županije za 2017. godinu, Razdjel 004 Upravni odjel za poljoprivredu i ruralni razvoj, Program 4002 Potpore ruralnom razvoju Osječko-baranjske županije, K 4002 06 Regionalni distribucijski centar, Račun 421 Građevinski objekti (pozicija 210).

Nakon zasnivanja prava građenja na parceli na kojoj je planirana izgradnja RDC potrebno je pokrenuti postupak javne nabave za izradu projektne i druge potrebne dokumentacije za izgradnju RDC, a u cilju ishođenja građevinske dozvole. Potrebna financijska sredstva za izradu projektne i druge dokumentacije za izgradnju RDC u iznosu procijenjene vrijednosti nabave od 1.600.000,00 kuna bez PDV-a, odnosno 2.000.000,00 kuna s PDV-om, a sukladno prikupljenim informativnim ponudama, planirana su u Proračunu Osječko-baranjske županije za 2017. godinu, Razdjel 004 Upravni odjel za poljoprivredu i ruralni razvoj, Program 4002 Potpore ruralnom razvoju Osječko-baranjske županije, K 4002 06 Regionalni distribucijski centar, Račun 412 Nematerijalna imovina (pozicija 209).

Slijedom navedenog predlaže se donošenje zaključaka, koji u prijedlogu glase:

a)

Temeljem članka 30. točke 7. Statuta Osječko-baranjske županije ("Županijski glasnik" broj 2/95., 2/97., 3/99., 3/01., 8/01., 9/03., 13/05., 2/06., 5/09., 16/09. i 2/13.) i članka 26. točka d. stavak 4. Odluke o izvršavanju Proračuna Osječko-baranjske županije za 2017. godinu ("Županijski glasnik" broj 9/16., 3/17. i 11/17.), Skupština Osječko-baranjske županije donijela je na ____ sjednici _____ 2017. godine

ZAKLJUČAK

o pokretanju projekta izgradnje Regionalnog distribucijskog centra za voće i povrće

I.

U cilju osiguranja potrebnih uvjeta za izgradnju važnog infrastrukturnog objekta u sektoru voća i povrća, Skupština prihvaća pokretanje postupka izrade projektne i druge dokumentacije potrebne za izgradnju Regionalnog distribucijskog centra za voće i povrće.

Izgradnja Regionalnog distribucijskog centra za voće i povrće planirana je u Eko-industrijskoj zoni Nemetin, na dijelu k.č.br. 10444/1 u k.o. Osijek, na parceli oznake 21, a na kojoj će biti zasnovano prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Osijek u korist Osječko-baranjske županije.

II.

Potrebna financijska sredstva za izradu projektne i druge dokumentacije za izgradnju Regionalnog distribucijskog centra iz prethodne točke ovoga Zaključka u ukupnom iznosu od 2.000.000,00 kuna (slovima: dvamilijunakuna) planirana su u Proračunu Osječko-baranjske županije za 2017. godinu i projekcijama za 2018. i 2019. godinu, Razdjel 004 Upravni odjel za poljoprivredu i ruralni razvoj, Program 4002 Potpore ruralnom razvoju Osječko-baranjske županije, K 4002 06 Regionalni distribucijski centar za voće i povrće, Račun 412 Nematerijalna imovina.

III.

Za provođenje ovoga Zaključka Skupština zadužuje Župana Osječko-baranjske županije.

IV.

Ovaj Zaključak biti će objavljen u "Županijskom glasnik".

KLASA:
URBROJ:

Predsjednik
Dragan Vulin

b)

Temeljem članka 286. 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., 143/12. i 152/14.), članka 30. točke 7. Statuta Osječko-baranjske županije ("Županijski glasnik" broj 2/95., 2/97., 3/99., 3/01., 8/01., 9/03., 13/05., 2/06., 5/09., 16/09. i 2/13.) i članka 26. točka d. stavak 4. Odluke o izvršavanju Proračuna Osječko-baranjske županije za 2017. godinu ("Županijski glasnik" broj 9/16., 3/17. i 11/17.), Skupština Osječko-baranjske županije donijela je na ____ sjednici _____ 2017. godine

ZAKLJUČAK

o prihvaćanju Prijedloga Ugovora o osnivanju prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Osijek za dio k.č.br. 10444/1 u k.o. Osijek u korist Osječko-baranjske županije

I.

Skupština prihvaća tekst Prijedloga Ugovora o osnivanju prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Osijek za dio k.č.br. 10444/1 u k.o. Osijek, parceli oznake 21, površine je 21.190 m² s početnom godišnjom naknadom za pravo građenja u iznosu od 21.190,00 kuna u korist Osječko-baranjske županije, između Grada Osijek i Osječko-baranjske županije.

Pravo građenja iz prethodnog stavka zasniva se za potrebe izgradnje Regionalnog centra za voće i povrće u Eko-industrijskoj zoni Nemetin.

II.

Potrebna sredstva za ispunjavanja obveze Županije kao Nositelja prava građenja iz Ugovora iz prethodne točke ovoga Zaključka u ukupnom godišnjem iznosu od 21.200,00 kuna (slovima: dvadesetjednutisućudvijestokuna) planirana su u Proračunu Osječko-baranjske županije za 2017. godinu i projekcijama za 2018. i 2019. godinu, Razdjel 004 Upravni odjel za poljoprivredu i ruralni razvoj, Program 4002 Potpore ruralnom razvoju Osječko-baranjske županije, K 4002 06 Regionalni distribucijski centar za voće i povrće, Račun 421 Građevinski objekti.

III.

Za provođenje ovoga Zaključka Skupština zadužuje Župana Osječko-baranjske županije.

IV.

Ovaj Zaključak biti će objavljen u "Županijskom glasniku"

KLASA:
URBROJ:

Predsjednik

Dragan Vulin

GRAD OSIJEK, Kuhačeva 9, Osijek, OIB:30050049642 kojeg zastupa gradonačelnik Ivan Vrkić, dipl. iur. s jedne strane (dalje u tekstu: davatelj prava građenja)

i

OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA, Osijek, Trg Ante Starčevića 2, OIB 10383308860, koju zastupa župan Ivan Anušić, (u daljnjem tekstu: nositelj prava građenja)

temeljem Javnog natječaja za osnivanje prava građenja na nekretninama u Eko - industrijskoj zoni Nemetin, podnesene ponude i Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja (Klasa: _____, Urbroj: _____ od _____), sklopili su sljedeći;

UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU U VLASNIŠTVU GRADA OSIJEKA ZA K.Č.BR. _____ U K.O. OSIJEK

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Grad Osijek zemljišnoknjižni vlasnik zemljišta u k.o. Osijek, označenog kao katastarska čestica _____, površine _____ m², upisanog u zk. ul. _____.

Članak 2.

Ovim Ugovorom Grad Osijek opterećuje nekretninu osnivanjem prava građenja na nekretnini k.č. br. _____ k.o. Osijek u korist nositelja prava građenja trgovačkog društva _____ u svrhu izgradnje poslovnih objekata za slijedeću namjenu _____ sukladno važećim propisima o građenju i važećem Generalnom urbanističkom planu grada Osijeka.

Geodetskim projektom koji je sastavni dio Glavnog projekta za građevinsku dozvolu _____, odredit će se oblik i veličina građevne čestice, a temeljem tako određene građevne čestice izvršiti će se provedba parcelacije na način da će se formirati nova katastarska čestica od dijela nekretnine k.č. br. _____ k.o. Osijek sa _____ m² u površini od _____ m² sukladno kartografskom prikazu ucrtanog i predviđenog oblika građevne čestice u Idejnom rješenju uređenja Industrijske zone Nemetin koji je izradio Zavod za urbanizam i izgradnju d.d. - Parcela _____, površine ².

Nakon provedbe parcelacije pravo građenja ostaje upisano na obje katastarske čestice te će se zaključiti Aneks ovom Ugovoru s kojim će se pravo građenja brisati s preostaloga dijela matične k.č. br. _____ k.o. Osijek dok će pravo građenja ostati upisano samo na novoosnovanoj katastarskoj čestici površine _____ m² na kojoj će se graditi _____.

Članak 3.

Pravo građenja na novoosnovanoj građevnoj čestici osniva se na neodređeno vrijeme.

Članak 4.

Pravo građenja iz članka 2. ovog Ugovora osniva se uz iznos jednogodišnje naknade od _____ kn/m² do isteka roka od 36 mjeseci, odnosno uz iznos godišnje naknade od _____ kn/m² nakon isteka roka od 36 mjeseci od sklapanja Ugovora o pravu građenja (sukladno Programu poticaja i olakšica Eko-industrijska zona Nemetin 1. MODUL, 1.1. Mjera - pravo građenja).

Članak 5.

Vlasnik zemljišta jamči nositelju prava građenja da je zemljište iz članka 1. ovog Ugovora na kojem se osniva pravo građenja njegovo isključivo vlasništvo, da na njemu ne postoji neko pravo trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničava prava nositelja prava građenja.

Članak 6.

Davatelj prava građenja suglasan je da se pravo građenja iz članka 2. ovog Ugovora upiše bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja u zemljišne knjige kao teret u istom zemljišnoknjižnom ulošku, a da se kao posebno zemljišno knjižno tijelo upiše u posjedovnicu za ovu svrhu osnovanog zemljišnoknjižnog uloška, u korist nositelja prava građenja, te da se nositelj prava građenja upiše u vlastovnicu novoosnovanog zemljišnoknjižnog uloška.

Članak 7.

Pravo građenja osnovano ovim Ugovorom prestaje odreknućem nositelja prava građenja kao i prestankom postojanja prava građenja u slučaju da se zemljište opterećeno pravom građenja neprekidno dulje od godine dana ne koristi sukladno svojoj osnovnoj namjeni.

Članak 8.

Godišnja naknada za pravo građenja uplaćivati će se jednom godišnje, najkasnije do 31. prosinca za tekuću godinu.

Naknada se plaća u kunama, IBAN: HR5023600001831200002, otvoren kod Zagrebačke banke d.d., model 68, poziv na broj 7757- OIB, svrha uplate „naknada za pravo građenja IZ Nemetin“.

Članak 9.

Nositelj prava građenja dužan je vlasniku zemljišta i osnivaču prava građenja - Gradu Osijeku pri potpisivanju Ugovora o osnivanju prava građenja dostaviti vlastitu trasiranu bjanko mjenicu, s klauzulom "bez protesta" s mjeničnom izjavom ovjerenom kod javnog bilježnika, kao i predati bjanko zadužnicu u iznosu do 50.000,00 kuna (slovima: pedesettisućakuna), za eventualne buduće tražbine vlasnika zemljišta.

Ukoliko nositelj prava građenja ne podmiri dospjele obveze po ispostavljenom računu, vlasnik zemljišta Grad Osijek može podnijeti mjenicu na plaćanje i naplatiti sve do visine dospelog duga i u tom slučaju najpovoljniji ponuditelj se obvezuje izdati novu vlastitu trasiranu bjanko mjenicu, s klauzulom „bez protesta“ s mjeničnom izjavom, za preostale obveze.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne plati naknadu u roku, dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu od dana dospjeća obroka od uplate.

Članak 10.

Nositelj prava građenja ne može pravo građenja, za vrijeme njegova trajanja, prenijeti na neku drugu fizičku osobu ili trgovačko društvo ili ga opteretiti bilo kojim uknjiženim ili neuknjiženim stvarnim pravom bez izričite pisane suglasnosti ili odobrenja Grada Osijeka.

Nositelj prava građenja ne može izgrađeni poslovni objekt 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, Grad Osijek ovlašten je raskinuti Ugovor o osnivanju prava građenja.

Ukoliko ugovorne strane sporazumno raskinu Ugovor o osnivanju prava građenja za vrijeme njegova trajanja, dotad naplaćena naknada na ime prava građenja neće se vratiti nositelju prava građenja.

U slučajevima kad je prema Ugovoru o osnivanju prava građenja Grad Osijek ovlašten raskinuti ugovor, nositelj prava građenja nema pravo na povrat dotad uplaćene naknade na ime prava građenja, dužan je platiti sve dospjele naknade na ime prava građenja te se odriče bilo kakvih odštetnih zahtjeva prema Gradu Osijeku.

Ugovor o osnivanju prava građenja podliježe solemnizaciji te ima snagu ovršne isprave sukladno članku 23. Ovršnog Zakona Republike Hrvatske.

Članak 11.

Vlasnik zemljišta odnosno osnivač prava građenja ne odgovara za eventualne materijalne i pravne nedostatke na nekretninama na kojim se daje pravo građenja, te sa te pravne osnove nositelj prava građenja nema pravo potraživanja naknade štete.

Ugovor o pravu građenja će se raskinuti 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.

Ukoliko se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, osnivač prava građenja može u roku od 30 dana od dana raskida ugovora pozvati nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove, ili to može o trošku nositelja prava građenja izvršiti osnivač prava građenja.

Nositelj prava građenja dozvoljava osnivaču prava građenja da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom.

Članak 12.

Nositelj prava građenja dobiva pravo prvokupa zemljišta opterećenog pravom građenja, koje će se prilikom prodaje prodavati putem Javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta opterećenog pravom građenja po tada važećoj tržišnoj vrijednosti.

Nositelj prava građenja dužan je volju za kupnjom zemljišta na kojem ima pravo građenja, iskazati pismom namjere prema vlasniku zemljišta, a ako to ne učini u roku od 48 mjeseci od dana potpisivanja ugovora o osnivanju prava građenja, vlasnik zemljišta ima pravo donijeti odluku i raspisati natječaj za prodaju zemljišta koje je opterećeno pravom građenja.

U slučaju da je nositelj prava građenja sagradio gospodarski objekt na građevinskom zemljištu iz gore navedenog Ugovora i pribavio urednu uporabnu dozvolu, isti može kupiti građevinsko zemljište uz korištenje 1. MODUL, 1.2. Mjera - kupoprodaja nakon korištenja 1.1. Mjere uz umanjenje cijene građevinskog zemljišta prema vremenu izgradnje gospodarskih objekata i 1. MODUL, 1.3. Mjera - umanjenje cijene građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje nakon korištenja 1.1. Mjere kroz dobivanje olakšice za opravdane troškove novih radnih mjesta.

Članak 13.

Eventualne promjene sadržaja prava građenja moguće su samo na temelju Aneksa ovog Ugovora nositelja prava građenja i vlasnika zemljišta odnosno davatelja prava građenja.

Članak 14.

Sve troškove u vezi ovjeravanja ovog Ugovora, postupke upisa osnivanja prava građenja temeljem ovog Ugovora u zemljišnim knjigama, kao i eventualne troškove plaćanja poreza i svih drugih obveza proizašlih iz ovog Ugovora, snosi nositelj prava građenja.

Članak 15.

Sporove vezano uz ovaj Ugovor ugovorne strane nastojat će riješiti sporazumno, a u slučaju neuspjeha ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Osijeku.

Članak 16.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 2 (dva) originalna istovjetna primjerka, od kojih jedan ostaje javnom bilježniku, a jedan nositelju prava građenja, dok će se za ostale pravne postupke sačiniti dovoljan broj primjeraka ovjerenih preslika.

Klasa:
Urbroj:

Za Grad Osijek
Gradonačelnik:

Ivan Vrkić, dipl. iur.

Za Osječko-baranjsku županiju
Župan

Ivan Anušić