



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA LIŽNJAN - LISIGNANO
Općinsko vijeće

Klasa: 372-03/18-01/06
Ur. broj: 2168/03-01-18-2
Ližnjan, 27.11.2018. godine

Na temelju odluke općinskog vijeća Općine Ližnjan - Lisignano Klasa: 372-03/18-01/06, Ur. broj: 2168/03-04-18-1, od 22.11.2018. godine, Načelnik Općine Ližnjan – Lisignano, objavljuje

NATJEČAJ
ZA ZAKUP ZEMLJIŠTA

I. Raspisuje se javni natječaj za zakup zemljišta opće rekreacijske namjene na nekretnini u vlasništvu Općine Ližnjan-Lisignano na slijedećoj lokaciji:

<i>Red . Br.</i>	<i>Adresa lokacija nekretnine</i>	<i>Katastarska općina</i>	<i>Katastarska čestica</i>	<i>Površina nekretnine</i>	<i>Vrijeme trajanja zakupa</i>	<i>Početni iznos godišnje zakupnine u kunama</i>	<i>Jamčevina u kunama</i>
1.	<i>Ližnjan – Kuje</i>	<i>Ližnjan</i>	<i>343/3</i>	<i>27.837 m2</i>	<i>60 godina</i>	<i>100.000,00</i>	<i>50.000,00</i>

Predmet natječaja je izbor najpovoljnijeg ponuditelja za zakup zemljišta opće rekreacijske namjene sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji Općine Ližnjan-Lisignano, koji će se realizirati odabirom najpovoljnijeg ponuditelja kao investitora (u daljnjem tekstu: Ponuditelj).

Predmetna nekretnina daje se u zakup radi stavljanja u funkciju nekretnine, privođenja planiranoj namjeni i ostvarivanja prihoda od iste putem zakupa ubiranjem godišnje zakupnine, bez otuđenja zemljišta, a s najpovoljnijim ponuditeljem će se sklopiti Ugovor o zakupu na vremensko razdoblje od 60 godina (u daljnjem tekstu: Ugovor), računajući od dana sklapanja Ugovora o zakupu.

Predmetno zemljište se daje u zakup bez prostora u granicama pomorskog dobra čije će se granice odrediti naknadno.

Svrha zakupa je uređenje zone opće sportsko-rekreacijske namjene, namijenjene u rekreativne svrhe uz uređivanje putova, trim staza, klupa za sjedenje i boravak, otvorenih terena za rekreaciju, ali ne i građevina namijenjenih sportu (sportska igrališta).

Obveza plaćanja zakupnine teče od dana sklapanja ugovora, a zakupnina se plaća za prvih 15 godina unaprijed, s time da obveza plaćanja zakupnine za prvih petnaest godina zakupa dopijeva za 15 dana od dana sklapanja glavnog ugovora.

Ugovorom o zakupu zemljišta detaljno će se urediti sva prava i obveze ugovornih strana kao i visina zakupnine.

Na nekretnini koja je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevina.

Iznimno, na nekretnini koja je predmet zakupa može se graditi građevina koja je dozvoljena prema prostornom planu odnosno građevine za koje nije potreban akt za građenje. Mogu se izvoditi drugi radovi koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa, postavljati komunalna oprema bez prava na povrat troškova ulaganja.

II. Najpovoljniji ponuditelj dužan je:

1. zaključiti sa Općinom Ližnjan-Lisignano Ugovor o zakupu zemljišta opće rekreacijske namjene;
2. o svom trošku na stečenom prostoru zakupa sukladno važećim prostornim planovima, staviti u funkciju, hortikulturno urediti te privesti svrsi zakupa zemljište opće rekreacijske namjene u roku od 5 godina od dana zaključenja Ugovora o zakupu.. Navedeni rok ugovoriti će se kao bitan sastojak ugovora o zakupu u smislu čl. 361. Zakona o obveznim odnosima. Iznimno, taj se rok može produžiti sporazumom obiju ugovornih strana, osobito ukoliko je premašen zbog nepravovremenog postupanja javnopravnih tijela kojima su pravovremeno upućeni zahtjevi za postupanje. Predmetno zemljište i komunalne objekte dužan je neprekidno održavati za sve vrijeme trajanja zakupa;
3. o svom trošku ishoditi od nadležnih tijela donošenje svih potrebnih odluka, suglasnosti, studija ili rješenja (posebice one koje se odnose na procjene utjecaja na okoliš, potrebne mjere zaštite arheoloških zona (područja) i lokaliteta te obalnog područja mora, rješenja o uklanjanju i dr.) kao i provesti ostala potrebna geomehanička ili druga istraživanja potrebna za realizaciju projekta sve sukladno propisima Republike Hrvatske. Izradu potrebne dokumentacije za ishodenje istih kao i ostale troškove snosi Ponuditelj;

Ukoliko zakupnik u navedenom roku ne stavi predmet zakupa u funkciju i ne privede isti namjeni Ugovor o zakupu će se raskinuti i zakupnik nema pravo na povrat uložениh sredstava,

kao ni pravo na povrat uplaćene jamčevine odnosno uplaćene naknade za do tada uplaćenu zakupninu.

Zakupnik je obvezan dostavljati Općini Ližnjan-Lisignano godišnje izvješće o provedenim radnjama i aktivnostima na zemljištu koje je predmet zakupa za prvih 5 (pet) godina trajanja zakupa.

U slučaju promjene prostorno planske namjene predmetnog zemljišta postoji obveza ugovornih strana o izmjeni bitnih sastojaka Ugovora o zakupu te će isto biti uglavljeno u Ugovoru o zakupu.

Zakupnik nema pravo predmetno zemljište ili dio predmetnog zemljišta dati u podzakup ili na bilo koji drugi način raspolagati istim, bez prethodne suglasnosti Općine Ližnjan-Lisignano.

U slučajevima kad je prema Ugovoru o zakupu Općina Ližnjan-Lisignano ovlaštena raskinuti ugovor, zakupnik nema pravo na povrat dotad uplaćene zakupnine, te se odriče bilo kakvih odštetnih zahtjeva prema Općini Ližnjan-Lisignano.

Sve troškove u svezi ovjeravanja Ugovora o zakupu, kao i eventualne druge troškove, poreze i pristojbe, snosit će zakupnik.

Nakon isteka roka na koji se osniva zakup ili u slučaju raskida ugovora, objekti koji su izgrađeni na predmetnoj nekretnini, infrastruktura i poboljšanja pripasti će u vlasništvo Općine Ližnjan-Lisignano, te je zakupnik dužan izgrađene objekte predati u posjed Općini Ližnjan-Lisignano, bez prava na povrat uložених sredstava u izgradnju istih ili nabavu opreme za iste.

Nekretnina se izlaže natječaju prema načelu «viđeno-kupljeno», što isključuje sve naknadne prigovore zakupnika u pogledu vidljivih nedostataka predmeta zakupa.

U slučaju postojanja posjeda treće osobe na nekretnini koja je predmet zakupa zakupodavac se obvezuje osloboditi nekretninu od stvari i osoba.

Općina Ližnjan-Lisignano ne odgovara za eventualnu neusklađenost podataka koji se odnose na površinu, kulturu ili namjenu nekretnine koja je predmet ovog Javnog natječaja, a koji mogu proizaći iz katastarske, zemljišnoknjižne i druge dokumentacije i stvarnog stanja u prostoru.

Općina Ližnjan-Lisignano ne odgovara za uvjete gradnje ili ograničenja u pogledu određenih uvjeta gradnje koji se odnose na nekretninu koja je predmet ovog Javnog natječaja, a koji mogu proizaći iz odgovarajućih zakonskih propisa ili odgovarajuće prostorno planske dokumentacije.

Vlasnik zemljišta tj. zakupodavac ne odgovara za eventualne materijalne i pravne nedostatke na nekretnini koja je predmet zakupa, te sa te pravne osnove zakupnik nema pravo potraživanja naknade štete.

Zakupnik će o svom će trošku izvršiti eventualnu prenamjenu zemljišta u skladu s odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu i platiti naknadu za prenamjenu.

III. NAMJENA PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Na predmetnom zemljištu privođenje namjeni, vršit će se u skladu s dokumentima prostornog uređenja, posebnim uvjetima građenja i ostalim uvjetima predviđenima važećim propisima.

Predmetno područje se prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, i to Prostorni plan Istarske županije – Izmjene i dopune („Službene novine Istarske županije“ br. 02/02, 01/05, 04/05., pročišćeni tekst – 14/05, 10/08, 07/10, pročišćeni tekst – 16/11, 13/12, 09/16 i pročišćeni tekst 14/16), te Izmjene i dopune PPOU Ližnjan („Službene novine Općine Ližnjan – Lisignano“ br. 02/09, 03/14, 07/15, 02/17, 03/17 i 09/17 – pročišćeni tekst), nalazi izvan granica građevinskog područja, većim dijelom u zoni sportsko rekreacijske namjene, R-područje opće rekreacijske namjene, te manjim dijelom u području osobito vrijedno obradivog tla.

Za predmetnu nekretninu nisu još uvijek utvrđene granice pomorskog dobra, pa dio koji predstavlja pomorsko dobro nije predmet javnog natječaja.

Dio k.č.br. 343/3 nalazi se dijelom u Zoni ograničene gradnje 1 (područje zabrane i ograničenja gradnje prema uvjetima MORH-a), na području arheološkog lokaliteta Uvala Karigadur- vrsta zaštite D, u granicama Zaštićenog obalnog područja mora.

Dio k.č.br. 343/3 k.o. Ližnjan nalazi se u obuhvatu obavezne izrade UPU građevinskog područja gospodarske namjene – ugostiteljsko turističkog područja Kuje 2-3, (podzone Kuje 2 i Kuje 3), luke javnog prometa, ribarske luke Kuje i rekreacijske zone Salbunić.

IV. UVJETI NATJEČAJA

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda.

Ponude se dostavljaju neposredno osobnom predajom ili preporučenom pošiljkom, u zatvorenoj omotnici s oznakom pošiljatelja i primatelja i naznakom "Za Javni natječaj – za zakup zemljišta k.č.br. 343/3, k.o. Ližnjan - ne otvarati“ na adresu Općine Ližnjan-Lisignano, te ponuda mora prispjeti najkasnije do 12.12.2018. godine, bez obzira na način dostave.

Rok za podnošenje pismenih ponuda je 15 (petnaest) dana od dana objave natječaja na web stranici i oglasnoj ploči Općine Ližnjan – Lisignano, te počinje teći sljedećeg dana od dana objave.

Pravo sudjelovanja u natječaju imaju sve fizičke osobe, hrvatski državljani, domaće pravne osobe uz priloženo rješenje o registraciji tvrtke, kao i strane fizičke i pravne osobe uz zakonom propisane uvjete.

Jamčevina za ozbiljnost ponude iznosi 50.000,00 kuna, te ju je ponuditelj dužan uplatiti na žiro račun - IBAN: HR73 2390 0011 8235 0000 5, model HR68, poziv na broj: 7722-(OIB ponuditelja) otvoren kod Hrvatska poštanska banka d.d. Zagreb, s naznakom jamčevina za natječaj zakup zemljišta opće rekreacijske namjene k.č.br. 343/3, k.o. Ližnjan, te mora biti evidentirana na računu Općine Ližnjan-Lisignano najmanje dva dana prije dana otvaranja pisanih ponuda.

Odabranom ponuditelju jamčevina se uračunava u zakupninu.

IV.1. Obvezni prilozi uz ponudu

Ponuda mora sadržavati:

1. izvornik izvotka iz sudskog registra za pravnu osobu, odnosno presliku obrtnice ili identifikacijskog dokumenta za fizičku osobu (preslika osobne iskaznice);
2. dokaz o uplaćenju jamčevini (izvornik uplatnice);
3. iznos ponuđene godišnje zakupnine za predmetno zemljište;
4. idejno rješenje koje mora sadržavati sljedeće elemente: sadržaje koji se namjeravaju pružiti – sportsko rekreacijski elementi, opis sadržaja zasebno, početak obavljanja djelatnosti);
5. s obzirom na kriterij kadrovske sposobnosti - potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o broju prijavljenih radnika na dan 01. kolovoza 2018. godine;
6. ako ponuditelj obavlja registriranu djelatnost, ovjereni račun dobiti i gubitka za prošlu godinu, ovjerene podatke o bonitetu i solventnosti (BON-1 i BON-2/SOL-2 za 2017. godinu);
7. Potvrda o nekažnjavanju nadležnog suda – ne starija od 30 dana od dana objave natječaja;
8. dokaz o podmirenim obvezama plaćanja svih dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje i drugih državnih davanja (potvrda porezne uprave, ne starija od 30 dana od dana objave natječaja);
9. dokaz o podmirenju svih obveza odnosno o nepostojanju dugovanja prema Općini Ližnjan-Lisignano;

10. pismo namjere priznate domaće ili strane banke za izdavanje bankarske garancije u iznosu od 1.000.000,00 kn (milijun kuna) kao sredstvo osiguranja za ozbiljnost ponude i sklapanje ugovora o zakupu s rokom važenja do dana sklapanja ugovora o zakupu.

11. izjava ponuditelja da je upoznat s lokacijom koja je predmet zakupa i o prihvaćanju uvjeta natječaja

12. izjava ponuditelja s dokumentacijom o ukupnom prometu gospodarskog subjekta (ponuditelja) u tri posljednje dostupne financijske godine, ovisno o datumu osnivanja ili početka obavljanja djelatnosti gospodarskog subjekta (ponuditelja) kao dokaz ekonomske i financijske sposobnosti potrebne za izvršenje ugovora;

Ponuda mora biti izrađena na način da je uvezena u cjelinu tako da se onemogući naknadno vađenje ili umetanje listova ili dijelova ponude (npr. jamstvenikom – vrpcom čija su oba kraja na posljednjoj strani pričvršćena naljepnicom ili utisnutim žigom).

Nepotpune, nepravovremene i nedopuštene ponude neće se razmatrati.

Stranke koje su u procesu likvidacije ili su insolventne ili se nad njima provode postupci stečaja ili drugi slični postupci ili bilo koji drugi postupci koji upućuju na insolventnost ili prekid poslovnih aktivnosti, bit će isključene iz postupka.

IV. 2. Postupak i kriteriji za izbor najpovoljnijeg ponuditelja/investitora

Postupak izbora najpovoljnijeg ponuditelja/investitora provesti će posebno stručno Povjerenstvo imenovano od strane Načelnika Općine Ližnjan-Lisignano.

Kriterij za odabir ponude je ekonomski najpovoljnija ponuda.

Ponuda koja zadovolji sve obvezne zahtjeve iz natječaja i u kojoj ponuditelj ili zajednica gospodarskih subjekata dokaže sposobnost za obavljanje djelatnosti, ekonomsku i financijsku te profesionalnu i stručnu sposobnost, vrednuje se na temelju kriterija za odabir ponude.

Kriteriji za odabir su:

(a) iznos najviše ponuđene zakupnine, (35 bodova)

(b) kriterij uvjeta ekonomske i financijske sposobnosti kojim se osigurava da gospodarski subjekti (ponuditelji) imaju ekonomsku i financijsku sposobnost za izvršenje ugovora (od 1 do 15 bodova)

(c) redovito podmirenje svih obveza spram Općine Ližnjan-Lisignano, (15 bodova)

(d) idejni projekt objekta natječaja sa programom namjene, (od 1 do 35 bodova)

Svaki od kriterija ocjenjuje se zasebno sukladno navedenim zahtjevima, a zbroj bodova dodijeljen po svakom od kriterija određuje ukupan broj bodova.

Maksimalan broj bodova je 100.

Odabrana će biti ponuda koja ostvari najveći ukupan broj bodova prema definiranim kriterijima.

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Povjerenstvo u roku od 30 dana od dana otvaranja ponuda, a o kojoj se dostavlja preporučena obavijest svim ponuditeljima.

Odabrani ponuditelj/investitor dužan je zaključiti ugovor unutar roka od 15 dana od dana dostave preporučene obavijesti o izboru s potvrdom uručenja, i poziva na zaključenje ugovora, u suprotnom će se smatrati da je odustao od ponude, u kojem slučaju Općina Ližnjan-Lisignano ima pravo zadržati uplaćenu jamčevinu.

Ugovor o zakupu se sklapa kao solemnizirana ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona, a na trošak zakupnika.

Ukoliko odabrani ponuditelj/investitor iz bilo kojeg razloga odustane od zaključenja Ugovora, gubi pravo na povrat jamčevine, a Općina Ližnjan-Lisignano može zaključiti ugovor sa sljedećim ponuditeljem koji je dao najpovoljniju ponudu.

Objava ovog natječaja ili primitak bilo kakve ponude ne predstavlja nikakvu obvezu Općine Ližnjan-Lisignano za prihvaćanjem bilo koje od ponuda, te sklapanje Ugovora na nekretninama iz točke 1.1. s bilo kojim zainteresiranim ponuditeljem/investitorom, niti može predstavljati osnovu za bilo kakav zahtjev ili pravo takvih stranaka da zatraže ispunjenje bilo kakve činidbe od strane Općine Ližnjan-Lisignano po bilo kojoj osnovi.

Uplaćena jamčevina uračunati će se u naknadu za zakupninu. Ponuditelj nema pravo na potraživanje kamata na jamčevinu.

Jamčevina ponuditelja koji nisu izabrani vraća se najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Općina Ližnjan-Lisignano zadržava pravo da ne prihvati niti jednu dostavljenu ponudu, bez obrazloženja i odgovornosti prema bilo kojem od ponuditelja.

Općina Ližnjan-Lisignano pridržava pravo poništiti natječaj, bez obveze da natjecateljima obrazlaže razloge poništenja natječaja.

Na javni natječaj primjenjuju se propisi Republike Hrvatske. Svi zaprimljeni podaci bit će obrađeni u skladu sa zakonskim odredbama kako bi se osigurala zaštita prava i privatnosti zainteresiranih ponuditelja/investitora. Podaci će se isključivo odnositi u svrhu utvrđivanja propisanih uvjeta i kriterija za sudjelovanje u ovom natječaju.

NAČELNIK
OPĆINE LIŽNJAN-LISIGNANO:
Marko Ravnić, mag.iur.