

Na temelju članka 35. stavak 2. i 8. i članka 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), članka 9. stavak 22. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 155/23), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), 6/13, 3/14, 21/16, 8/19, 46/20, 10/22, 12/23 i 6/25), članka 47. Statuta Grada Vrgorca („Vjesnik“ službeno glasilo Grada Vrgorca broj 6/09, 2/13, 5/14, 6/18 i 05/21) te Zaključka o prihvaćanju prijedloga javnog natječaja za dugoročni zakup građevinskog zemljišta u Gospodarskoj zoni Ravča uz mogućnost osnivanja prava građenja („Vjesnik“ službeno glasilo Grada Vrgorca broj 18/25), gradonačelnik Grada Vrgorca, dana 11. prosinca 2025. godine, donosi

**O D L U K U**  
**o raspisivanju javnog natječaja za dugoročni zakup**  
**građevinskog zemljišta na području Gospodarske zone Ravča**  
**uz mogućnost osnivanja prava građenja**

I. PREDMET NATJEČAJA

Grad Vrgorac raspisuje javni natječaj za dugoročni zakup uz mogućnost osnivanja prava građenja - za cijele ili dijelove građevinskog zemljišta na području Gospodarske zone Ravča a u obuhvatu određenim Urbanističkom planom uređenja Gospodarske zone Ravča („Vjesnik“ – službeno glasilo Grada Vrgorca broj 7/08, 18/17, 21/17, 21/18, 23/18, 46/20 i 2/21), i to ukupnu površinu, zbirno, kako slijedi:

Red. br.	Oznaka građevne čestice gospodarske namjene	Oznaka čestice zemlje u katastarskoj općini Ravča	Površina
1.	„50“, dio „51“, dio „52“ i dio „53“	dio 5291/50	23363 m <sup>2</sup>
	dio „37“, dio „38“, dio „40“ i dio „41“	5291/54	25231 m <sup>2</sup>
	„42“, dio „43“, dio „44“, dio „45“, „46“, dio „47“, dio „48“ i dio „49“	5291/55	33520 m <sup>2</sup>
	dio „18“ i dio „19“	5291/57, 5291/80 i 5291/81	7151 m <sup>2</sup>
	dio „9“, dio „10“, „11“, „12“, dio „13“, dio „14“, „15“ i „16“	5291/56	34009 m <sup>2</sup>
	dio „4“, dio „5“, dio „6“, „7“ i „8“	dio 5291/49	76378 m <sup>2</sup>
<b>UKUPNA POVRŠINA</b>			199652 m <sup>2</sup>

Smještaj i prikaz prostora građevinskih čestica prikazan je u Urbanističkom planu uređenja Gospodarske zone Ravča, u kartografskom prikazu „4. Način i uvjeti gradnje“, mjerilo 1:2000.

Predmetne katastarske čestice su prikazane službenim Izvodom iz katastarskog plana kojeg izdaje Državna geodetska uprava RH, mjerilo 1:5000, izvorno mjerilo 1:2880.

Nekretnine navedene u prethodnoj tablici (u daljnjem tekstu: Nekretnine) koje se izlažu dugoročnom zakupu uz mogućnost osnivanja prava građenja, upisane su:

1. u Posjedovnom listu 424 k.o. Ravča, u kojem je Grad Vrgorac upisan kao posjednik
2. u ZK ulošku 984 sve u k.o. Ravča, u kojem je Grad Vrgorac upisan kao vlasnik za cijelo;
3. te u Izvadku iz BZP-a, broj ZK uloška 1807 k.o. Ravča, u kojem je upisan Grad Vrgorac 1/1.

Nekretnine zakupnik uzima u dugotrajni zakup uz mogućnost osnivanja prava građenja, u viđenom stanju sa knjižnim i vanknjižnim teretima. Ukoliko se naknado utvrdi postojanje posjeda treće osobe na Nekretninama, zakupnik će o svom trošku osloboditi Nekretninu od stvari i osoba.

U određenim građevnim česticama navedenim u tablici nalaze se i katastarske čestice u privatnom vlasništvu – te se za iste građevinske čestice u tablici naznačuje da je riječ o dijelu građevinske čestice koju Grad Vrgorac izlaže dugoročnom zakupu uz mogućnost osnivanja prava građenja.

Isto tako, Nekretnine koje Grad Vrgorac izlaže dugotrajnom zakupu uz mogućnost osnivanja prava građenja (u daljnjem tekstu: Zakupu) - odgovaraju svojim oblikom, granicama i površinom onom dijelu katastarske čestice koja se nalazi unutar predmetne građevinske čestice.

Nekretnine se izlažu Zakupu kao posebni, mjernim točkama odredivi i omeđeni površinski prostor određene zemljišne čestice odnosno građevne čestice, jer još nije formirana posebna zemljišna čestica.

Zakupnik nema pravo te mu nije dopušteno dati Nekretnine u podzakup.

## II. VISINA POČETNOG IZNOSA MJESEČNE ZAKUPNINE

Procjembenim elaboratom tržišne vrijednosti zakupa nekretnina – neizgrađeno zemljište u gospodarskoj zoni Ravča, k.o. Ravča/k.o. Zavojane, oznake elaborata: PE-GV-2025-10-01 od listopada 2025. godine, izrađenim od strane ovlaštenog stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ante Leko dipl.ing.građ. (tvrtka ADL struktura d.o.o., OIB: 66445349777, Vrbik 20, 10000 Zagreb) koji čini Prilog 1. ovog Javnog natječaja, utvrđena je jedinična tržišna vrijednost zakupa procjenjivanih nekretnina u GZ Ravča prema označenom obuhvatu. Na temelju navedenog, procijenjena mjesečna tržišna vrijednost zakupa po hektaru neizgrađenog zemljišta u Gospodarskoj zoni Ravča iznosi 2.100,00 eura (bez iskazanog poreza na dodanu vrijednost).

Sukladno prethodno navedenom, visina početnog iznosa mjesečne zakupnine - za predmetne Nekretnine u ukupnoj površini od 199652 m<sup>2</sup> (19,9652 ha) - iznosi 41.926,92 eura (bez iskazanog poreza na dodanu vrijednost).

Zakupnina se plaća u jednakim mjesečnim obrocima.

## III. NAČIN PROVEDBE JAVNOG NATJEČAJA I VRIJEME TRAJANJA ZAKUPA

Nekretnine se daju u zakup putem javnog natječaja i to prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

#### IV. PRAVO SUDJELOVANJA

- Natjecati se mogu trgovačka društva i obrti registrirani u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije, u skladu s prisilnim propisima Republike Hrvatske.
- Pojedini natjecatelj, bilo sam, bilo udružen, bilo njegovo povezano društvo ili s njim povezane osobe, ovlašten je podnijeti samo jednu ponudu za javni natječaj.
- Podnošenje ponude ima značaj prihvatanja svih uvjeta javnog natječaja i ukupne natječajne dokumentacije, kao i svih posljedica koje iz toga proizlaze.

Natjecatelji moraju dokazati svoju sposobnost. Dokazi o sposobnosti podnose se u izvorniku ili ovjerenom prijepisu, uz obvezu da ti dokazi ne smiju biti stariji od 30 (slovima: trideset) dana od dana objave javnog natječaja.

Dokazi sposobnosti su:

1. Izvod iz sudskog registra ili izvod iz obrtničkog registra, odnosno za trgovačka društva i obrte iz drugih država članica Europske unije isprava koja u toj državi sjedišta natjecatelja dokazuje urednu registraciju natjecatelja;
2. Izjava sa pregledom kvalifikacijske strukture zaposlenih te rukovodnog osoblja – ovjerena od strane javnog bilježnika;
3. Dokaz boniteta – (obrazac BON 1), osim za fizičke osobe obrtnike;
4. Dokaz solventnosti – (obrazac BON 2 ili SOL 2);
5. Potvrda o stanju duga – izdana od strane nadležne porezne uprave Ministarstva financija;
6. Potvrda da su podmirene sve obveze prema Gradu Vrgorcu po bilo kojoj osnovi - izdana od strane Grada Vrgorca;
7. Izjava kojom pod materijalnom i kaznenom odgovornošću ponuditelj jamči da su u mogućnosti izgraditi potrebitu kompletnu prometnu, energetska, rasvjetnu, elektroenergetska i digitalno-komunikacijsku infrastrukturu a koja bez naknade prelazi u vlasništvo Grada Vrgorca po isteku Ugovora o zakupu odnosno Ugovora o osnivanju prava građenja te predstavljaju nepovratno ulaganje – ovjerena od strane Javnog bilježnika.

Za slučaj zajedničke ponude više osoba takav natjecatelj je dužan u natječaju uz ponudu dostaviti izjavu o nositelju ponude i pojedinačnoj i solidarnoj odgovornosti svakog člana iz zajedničke ponude, a svi zajednički natjecatelji moraju dokazati svoju sposobnost natjecatelja.

Istovremeno s ponudom na natječaj zajednički natjecatelji moraju priložiti pravni akt o svojoj organiziranosti i povezanosti, a zahtjeva se najmanje povezivanje putem ugovora o ulaganju (joint-venture) ili sličnog pravnog posla.

Kao nesposobni natjecatelji isključuju se oni za koje se utvrdi postojanje bilo kojeg od razloga nesposobnosti, posebno:

1. ako je za natjecatelja pokrenut stečajni ili likvidacijski postupak ili postupak brisanja iz registra;
2. ako natjecatelj nije ispunio obveze plaćanja dospjelih poreznih obveza ili doprinosa;
3. ako je natjecatelj dao netočne ili nije dao podatke kojima dokazuje sposobnost

natjecatelja;

4. ako natjecatelj nije ispunio bilo koji uvjet natječaja i sadržaja ponude.

Natjecatelji se za slučaj isključenja zbog nesposobnosti odriču prava na bilo koji pravni put za osporavanje isključenja i traženja bilo kakve naknade u vezi s tom odlukom, osim prava na povrat uplaćene jamčevine i povrat materijala dostavljenog uz ponudu u natječaju.

## V. OPĆI UVJETI ZA PRISTUPANJE JAVNOM NATJEČAJU

1. rok na koji se sklapa ugovor o zakupu je 25 (slovima: dvadeset pet) godina;
2. Nekretnine se daju u Zakup zbirno – sukladno točki I. ovog Javnog natječaja,
3. početna cijena zakupnine za Nekretnine iznosi 41.926,92 eura/mjesečno, te je njena visina - predmetom nadmetanja;
4. pored zakupnine, zakupnik je dužan plaćati i sve druge troškove u svezi s Nekretninama (troškove energenata, troškove komunalne naknade, komunalnih usluga, svih dodatnih priključaka na javnu infrastrukturu kao i svaki drugi trošak koji se odnosi na dotične Nekretnine);
6. zakupnik u predmetnom prostoru mora poslovati sukladno pozitivnim upravnim i financijskim propisima;
7. uz zakupnika, trgovačko društvo ili obrt, za obveze prema zakupodavcu te trećim osobama iz i u vezi sa ovim ugovornim odnosom solidarno odgovaraju članovi trgovačkog društva te članovi uprave društva zakupnika;
8. zakupnik nema pravo te mu nije dopušteno dati Nekretnine u podzakup;
9. zakupnik je dužan upoznati se sa urbanističkim, gospodarskim i pravnim statusom predmetna prostora zakupa pa su posebno isključeni naknadni prigovori ili zahtjevi iz nepoznavanja zemljišno knjižnog, katastarskog, urbanističkog ili faktičnog stanja;
10. sve informacije i uvid u sve službene dokumente glede predmetnih nekretnina i ovog Javnog natječaja zainteresirani ponuditelji mogu dobiti svakim radnim danom u Gradu Vrgorcu, Tina Ujevića 8., 21276 Vrgorac;
11. u slučaju promjene pozitivno pravnih propisa koji utječu na visinu zakupnine napraviti će se dodatak ugovora o zakupu;
12. samim podnošenjem ponude smatrat će se da ponuditelj pristaje na sklapanje Ugovora o zakupu sa gornjim bitnim sastojcima, da pristaje na sve uvjete Javnog natječaja i da prihvaća sve uvjete zakupa, te da je upoznat sa stanjem Nekretnina koji se daje u zakup.

## VI. SADRŽAJ PONUDE

Pisana ponuda za sudjelovanje u Javnom natječaju mora sadržavati:

1. Naziv ovog javnog natječaja te njegovu oznaku ( KLASA, URBROJ, datum);
2. ime prezime ponuditelja, prebivalište/sjedište, OIB (za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt), odnosno naziv trgovačkog društva, sjedište, OIB (za pravne osobe) te adresu elektroničke pošte i broj mobitela. U slučaju zajednice ponuditelja, trebaju biti dostavljeni navedeni podaci za svakog člana zajednice ponuditelja;
3. presliku osobne iskaznice (za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt);
4. presliku izvotka iz odgovarajućeg registra ne starijeg od 3 mjeseca (sudski/obrtni registar ih drugi odgovarajući upisnik). Ako ponudu dostavlja zajednica ponuditelja dužni su za svakog člana zajednice dostaviti navedeni izvadak;

5. Izjava sa pregledom kvalifikacijske strukture zaposlenih te rukovodnog osoblja – ovjerena do strane javnog bilježnika, izvornik, ne starija od 30 dana;
6. Dokaz boniteta – (obrazac BON 1), osim za fizičke osobe obrtnike, izvornik, ne stariji od 30 dana. Ako ponudu dostavlja zajednica ponuditelja dužni su dostaviti navedeni dokaz za sve članove zajednice ponuditelja;
7. Dokaz solventnosti – (obrazac BON 2 ili SOL 2), izvornik, ne stariji od 30 dana. Ako ponudu dostavlja zajednica ponuditelja dužni su dostaviti navedeni dokaz za sve članove zajednice ponuditelja;
8. Potvrda o stanju poreznog duga ponuditelja koju je izdala nadležna porezna uprava Ministarstva financija, izvornik, ne stariji od 30 dana;
9. Potvrdu o nepostojanju duga s osnove potraživanja Grada Vrgorca, izvornik, ne stariji od 30 dana;
10. uplata jamčevine u iznosu od 20.963,46 eura u korist zakupodavca kao jamstvo za ozbiljnost ponude. Jamčevina se uplaćuje na račun otvoren kod Erste & Steiermärkische Bank d.d., na broj IBAN: HR3824020061851100008, Model: 68, Poziv na broj: 7706-OIB ponuditelja uz naznaku svrhe uplate: „Jamstvo za ozbiljnost ponude – zakup - GZ Ravča“;
11. dokaz o izvršenoj uplati jamčevine za ozbiljnost ponude;
12. broj računa s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, za eventualni povrat jamčevine. Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija uplaćena jamčevina se uračunava u beskamatni polog za plaćanje zakupnine i drugih troškova sukladno ugovoru o zakupu, a ostalim se natjecateljima uplaćena jamčevina vraća u roku od 30 dana bez prava na kamatu za razdoblje od uplate jamčevine do njegovog povrata na račun ponuditelja. U slučaju da ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine odustane od svoje ponude nakon donošenja odluke o izboru za najpovoljnijeg ponuditelja gubi pravo na povrat jamčevine;
13. ponuđeni iznos mjesečne zakupnine (bez iskazanog poreza na dodanu vrijednost), koji ne smije biti niži od navedenog u točki II. stavak 2. ovog javnog natječaja;
14. Izjavu kojom pod materijalnom i kaznenom odgovornošću ponuditelj prihvaća sve uvjete „Odluke o raspisivanju javnog natječaja za dugoročni zakup građevinskog zemljišta na području Gospodarske zone Ravča uz mogućnost osnivanja prava građenja“ KLASA: 944-06/25-01/1, URBROJ: 2181-15-08-04/01-25-1, od 11. prosinca 2025. godine te je upoznat sa zemljišno-knjižnim, katastarskim, urbanističkim i faktičnim stanjem nekretnina koji se daje u zakup – ovjerena od strane Javnog bilježnika, izvornik, ne stariji od 30 dana;
15. Izjava kojom pod materijalnom i kaznenom odgovornošću ponuditelj jamči da su u mogućnosti izgraditi potrebitu kompletnu prometnu, energetska, rasvjetnu, elektroenergetska i digitalno-komunikacijska infrastrukturu a koja bez naknade prelazi u vlasništvo Grada Vrgorca po isteku Ugovora o zakupu odnosno Ugovora o osnivanju prava građenja te predstavljaju nepovratno ulaganje – ovjerena od strane Javnog bilježnika, izvornik, ne stariji od 30 dana;
16. vlastoručni potpis ponuditelja/svih članova zajednice ponuditelja, odnosno pečat i potpis zakonskog zastupnika ponuditelja pravne osobe/svih zakonskih zastupnika pravnih osoba, članova zajednice ponuditelja;

17. datum ponude.

Neće se razmatrati:

1. nepravodobne i nepotpune ponude;
2. ponude koje nisu na hrvatskom jeziku;
3. ponude onih ponuditelja koji nisu pravovremeno uplatili jamčevinu;
4. svaka ponuda koja nije sukladna uvjetima ovog Javnog natječaja;
5. svaka ponuda koja postavlja uvjete za ispunjenje, koja sadrži varijante ili alternative;
6. svaka ponuda koju podnese svaki pojedini natjecatelj, protivno određenju da je ovlašten podnijeti samo jednu ponudu bilo sam, bilo udružen, bilo njegovo povezano društvo ili s njim povezane osobe;
7. natjecatelja koji nije odgovarajuće odgovorio na zahtjev za objašnjenje ponude ili je odbio dati traženo objašnjenje;
8. svaka kasnija ponuda u odnosu na prvu primljenu ponudu istog ponuditelja.
9. ponude na kojima su vidljive korekcije podataka;
10. ponude koje nisu numerirane i uvezane.

## VII. OPĆI UVJETI ZA OBLIK I DOSTAVU PONUDE

### 1. Objava Javnog natječaja

- Javni natječaj objavit će se na oglasnoj ploči Grada Vrgorca i mrežnoj stranici Grada Vrgorca - [www.vrgorac.hr](http://www.vrgorac.hr) te će Obavijest o raspisanom Javnom natječaju biti objavljena u dnevnom listu Slobodna Dalmacija.

### 2. Oblik i način izrade ponuda

- Ponuda mora biti dostavljena u pisanom obliku;
- Treba sadržavati cjelokupnu traženu natječajnu dokumentaciju i mora biti uvezana;
- Stranice ponude označavaju se rednim brojem stranice kroz ukupan broj stranice ili ukupan broj stranice kroz redni broj stranice;
- Rok valjanosti ponude ne smije biti kraći od 60 (slovima: šezdeset) dana od dana početka tijeka roka za podnošenje ponuda.

### 3. Način dostave ponuda

- Ponuda se dostavlja u zatvorenoj omotnici s nazivom i adresom naručitelja i naznakom:  
„JAVNI NATJEČAJ ZA DUGOROČNI ZAKUP GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA-GZ RAVČA - NE OTVARAJ”;
- Ponude se dostavljaju na adresu: GRAD VRGORAC, Tina Ujevića 8, 21276 Vrgorac, poštom ili na protokol Gradske uprave Grada Vrgorca;

- **Ponude se zaprimaju do 12. siječnja 2026. godine u 14:00 sati na Protokolu Grada Vrgorca ili predane poštanskom uredu do isteka posljednjeg dana roka;**  
Ponude zaprimljene nakon krajnjeg roka za dostavu ponuda smatrat će se zakašnjelim ponudama;
- Grad Vrgorac će na zatvorenoj omotnici ubilježiti redni broj, datum i vrijeme zaprimanja ponude, te u Upisnik za zaprimanje ponuda upisati ponude prema redoslijedu zaprimanja. Upisnik čini sastavni dio Zapisnika o otvaranju ponuda;
- Podnošenjem ponude ponuditelj pristaje na sve objavljene uvjete Javnog natječaja;
- Javno otvaranje ponuda održat će se 16. siječnja 2026. godine u 9:00 sati u zgradi Gradske uprave Grada Vrgorca, Tina Ujevića 8, 21276 Vrgorac (Mala vijećnica, I kat).

#### VIII. KRITERIJ ODABIRA NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Kao najpovoljnija ponuda utvrditi će se ona ponuda kojom se ispunjavaju svi uvjeti natječaja, te koja sadrži najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine za Nekretnine.

#### IX. POVJERENSTVO

- Natječaj provodi Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za dugoročni zakup građevinskog zemljišta na području Grada Vrgorca (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) imenovano Odlukom gradonačelnika Grada Vrgorca;
- Povjerenstvo utvrđuje pristigle ponude po redoslijedu zaprimanja, pravodobnost predaje ponude i ispravnost ponude, vrši pregled pristiglih ponuda odnosno utvrđuje sadržaj svake ponude popisom dostavljenih isprava i dokumenata, utvrđuje nesposobne ponuditelje i neprihvatljive ponude, usklađenost ponuda sa uvjetima Javnog natječaja, te provodi ocjenu i usporedbu ponuda.
- Izbor najpovoljnijeg ponuditelja Povjerenstvo će izvršiti najkasnije u roku od 15 dana od otvaranja ponuda;
- Povjerenstvo je ovlašteno u tijeku postupka pregleda, usporedbe i procjene ponuda od svakog natjecatelja tražiti objašnjenje ponude. Za slučaj traženja objašnjenja natjecatelj je dužan Povjerenstvu u roku od 3 (tri) dana dostaviti pismeno objašnjenje;
- Povjerenstvo može ponuđače ili neke od njih, pozvati prije donošenja odluke o odabiru na razgovor radi razjašnjenja određenih pitanja i utvrđivanja konačnog teksta ugovora o zakupu izvan sadržaja objavljenih bitnih elemenata, koji prošireni sadržaj ugovora o zakupu mora biti u skladu sa bitnim objavljenim elementima;
- Zapisnik o pregledu i ocjeni ponuda Povjerenstvo će zajedno sa svim ponudama dostaviti gradonačelniku radi izrade prijedloga Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja;
- Povjerenstvo može predložiti da se ne sklopi ugovor o zakupu ni sa jednim ponuditeljem bez ikakvih prava ponuditelja prema Gradu Vrgorcu iz tog naslova i

pri tome ne snosi nikakvu odgovornost prema ponuditeljima kao ni za troškove njihova sudjelovanja na natječaju.

- Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za dugoročni zakup donosi Gradsko vijeće Grada Vrgorca.

#### X. UREĐENJE MEĐUSOBNIH ODNOSA GRADA VRGORCA I NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA, ROK TRAJANJA ZAKUPA I MOGUĆNOST OSNIVANJA PRAVA GRAĐENJA

- Grad Vrgorac i najpovoljniji ponuditelj koji ispunjava sve uvjete propisane ovim Javnim natječajem, dužni su najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja odluke Gradskog vijeća Grada Vrgorca o najpovoljnijem ponuditelju, sklopiti ugovor o zakupu.
- Ugovor o zakupu sklapa se kao ovršna isprava i potvrđuje se kod Javnog bilježnika na trošak Zakupnika.
- Ugovor o zakupu zaključit će se na određeno vrijeme na rok od 25 (slovima: dvadeset i pet) godina, a smatrat će se sklopljenim i proizvoditi pravne učinke danom njegove solemnizacije od strane javnog bilježnika.
- Zakupnik se obvezuje započeti s plaćanjem zakupnine najkasnije do 15. dana u mjesecu za taj tekući mjesec – počevši od mjeseca koji slijedi nakon onog mjeseca u kojem je ugovor o zakupu solemniziran.
- Ugovorom o zakupu biti će uređena međusobna prava i obveze ugovornih strana, a s posebnim naglaskom na sljedeće:
  1. Ugovoreni iznos zakupnine će se svake 3 godine usklađivati s indeksom potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj, odnosno s prosječnom godišnjom stopom inflacije ili deflacije koju početkom tekuće godine objavljuje Državni zavod za statistiku. Prosječna godišnja stopa inflacije ili deflacije predstavlja se dvanaestomjesečnim prosječnim indeksom potrošačkih cijena koji stavlja u odnos prosjek posljednjih 12 mjeseci s prosjekom prethodnih 12 mjeseci.
  2. Ugovoreni iznos zakupnine se neće, svako 3 godine, usklađivati s indeksom potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj, odnosno s prosječnom godišnjom stopom inflacije ili deflacije u slučaju da je prosječna godišnja stopa inflacije između -3% i +3%.
- Nakon isteka vremena zakupa izabrani ponuditelj je dužan, u slučaju eventualnog zahtjeva Grada Vrgorca, sve svoje građevine, opremu i uređaje ukloniti i odložiti na za to odgovarajuće mjesto, a u skladu s propisima o gospodarenju otpadom koji će tada biti na snazi ili to može o trošku nositelja prava građenja izvršiti Grad Vrgorac.
- Ugovorom o zakupu ugovorit će se da je Zakupnik ovlašten svoje pravo zakupa upisati na Nekretninama u zemljišne knjige kao zabilježbu.
- Grad Vrgorca se obvezuje, na poziv zakupnika pristupiti sklapanju ugovora o osnivanju prava građenja u korist zakupnika kao nositelja prava građenja radi izgradnje zakupniku potrebitih građevina - a koje pravo građenja će se moći o trošku nositelja prava građenja upisati u zemljišne knjige sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

- Ugovor o osnivanju prava građenja će sadržavati odredbu kojom nositelj prava građenja dozvoljava osnivaču prava građenja da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u zemljišnim knjigama i kojom dozvoljava da se dano pravo građenja ukine u slučaju neizvršenja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom.
- Ukoliko se ostvare svi preduvjeti te dođe do sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja u korist odabranog zakupnika, odnosno nositelja prava građenja, isti je dužan plaćati godišnju naknadu za pravo građenja.
- Procjembenim elaboratom tržišne vrijednosti prava građenja na nekretninama – neizgrađeno zemljište u gospodarskoj zoni Ravča, k.o. Ravča/k.o. Zavojane, oznake elaborata: PE-GV-2025-10-02 od listopada 2025. godine, izrađenim od strane ovlaštenog stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ante Leko dipl.ing.građ. (tvrtka ADL struktura d.o.o., OIB: 66445349777, Vrbik 20, 10000 Zagreb) koji čini Prilog 2. ovog Javnog natječaja, utvrđena je jedinična tržišna vrijednost prava građenja procjenjivanih nekretnina u GZ Ravča prema označenom obuhvatu. Na temelju navedenog, procijenjena godišnja tržišna vrijednost prava građenja po hektaru neizgrađenog zemljišta u Gospodarskoj zoni Ravča iznosi 1.710,00 eura (bez iskazanog poreza na dodanu vrijednost).

Sukladno prethodno navedenom, godišnji iznos naknade za pravo građenja - za predmetne Nekretnine u ukupnoj površini od 199652 m<sup>2</sup> (19,9652 ha) - iznosi 34.140,49 eura (bez iskazanog poreza na dodanu vrijednost).

Ukupni iznos naknade za pravo građenja utvrđuje se kao umnožak prethodno navedenog godišnjeg iznosa naknade za pravo građenja i broja godina preostalih do isteka zakupa, uključujući i godinu u kojoj je zasnovano pravo građenja.

Zakupnik, odnosno nositelj prava građenja se obvezuje platiti ukupni iznos naknade za pravo građenja jednokratno u roku 30 dana od dana zasnivanja prava građenja.

- Ugovorom o zakupu će se propisati da Grad Vrgorac kao zakupodavac te može bitni osnivač prava građenja može prijevremeno otkazati Ugovor o zakupu odnosno Ugovor o osnivanju prava građenja i to bez ostavljanja otkaznog roka i bez isplate bilo kakve novčane naknade zakupniku, odnosno nositelju prava građenja i bez odgovornosti za štetu zakupniku odnosno nositelju prava građenja u između ostalog, sljedećim slučajevima:
  1. ako zakupnik ne plati dospjelu 1 mjesečnu zakupninu i/ili bilo koju drugu novčanu obvezu na temelju i /ili u svezi s ugovorom o zakupu, i to u roku od 30 (slovima: trideset) dana od pisane obavijesti zakupodavca kojom poziva zakupnika na plaćanje;
  2. ukoliko se ostvare svi preduvjeti te dođe do sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja u korist odabranog zakupnika - ako zakupnik, odnosno nositelj prava građenja ne plati dospjelu 1 godišnju naknadu za pravo građenja i/ili bilo koju drugu novčanu obvezu na temelju i /ili u svezi s ugovorom o osnivanju prava građenja, i to u roku od 30 (slovima: trideset) dana od pisane obavijesti zakupodavca kojom poziva zakupnika na plaćanje;
  3. ako zakupnik zakup i/ili pravo građenja za vrijeme njegovog trajanja prenese na neku drugu fizičku i/ili pravnu osobu i/ili ga opteretiti bilo kojim uknjiženim ili

neuknjiženim stvarnim pravom bez izričite prethodne pisane suglasnosti ili pisanog odobrenja Grada Vrgorac.

- U slučajevima u kojima će zakupodavac biti ovlašten prijevremeno raskinuti ugovor o zakupu, zakupnik neće imati pravo na povrat dotada uplaćene zakupnine te će biti dužan platiti sve dospjele zakupnine.
- U slučajevima u kojima će zakupodavac, odnosno osnivač prava građenja biti ovlašten prijevremeno raskinuti ugovor o pravu građenja, zakupnik odnosno nositelj prava građenja neće imati pravo na povrat dotada uplaćene naknade za pravo građenja te će biti dužan platiti sve dospjele naknade za pravo građenja.
- Od dana stupanja na snagu ugovora o zakupu zakupnik će snositi sve troškove vezano uz Nekretnine.
- Nakon isteka zakupa odnosno prava građenja ponuditelj je dužan najkasnije 30 dana od isteka ugovora o zakupu, odnosno nakon 25 godina i 30 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu predati Gradu Vrgorcu u bezuvjetno vlasništvo i posjed Nekretnine sa svim do tada na nekretnini izgrađenim, sveukupne građevine zajedno sa svom popratnom infrastrukturom.
- Prestankom ugovora o zakupu po bilo kojoj osnovi automatski prestaje i ugovor o pravu građenja na Nekretninama budući da će se ugovorom o pravu građenja definirati, između ostalog, nastup raskidnog uvjeta za eventualno sklopljeni ugovor o zasnivanju prava građenja u slučaju prestanka ugovora o zakupu po bilo kojoj osnovi. Grad Vrgorac nastavno može pozvati nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove ili to može o trošku nositelja prava građenja izvršiti Grad Vrgorac.
- S prestankom prava građenja postaje pripadnost Nekretnina ono što je pravom građenja bilo od Nekretnina pravno odvojeno i postaje isključivo vlasništvo zakupodavca.

## XI. ZAVRŠNE ODREDBE

- Grad Vrgorac zadržava pravo da poništi ovaj Javni natječaj u bilo kojem trenutku, odnosno ne izabere niti jednu ponudu bez obrazloženja i bez odgovornosti prema ponuditeljima i/ili trećim osobama, i u tom slučaju Grad Vrgorac ne odgovara i nema odgovornosti za bilo kakvu štetu prema ponuditeljima i/ili trećim osobama.
- O rezultatima Javnog natječaja ponuditelji će biti obaviješteni putem službenih mrežnih stranica Grada Vrgorca, s tim da će se najpovoljnijem ponuditelju obavijest dostaviti i putem pošte ili elektroničke pošte.

KLASA: 944-06/25-01/1

URBROJ: 2181-15-08-04/01-25-1

Vrgorac, 11. prosinca 2025. godine

