



Temeljem članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 127/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), članka 35. Statuta Općine Ližnjan-Lisignano („Službene novine Općine Ližnjan-Lisignano“ broj 2/21, 7/23), članka 35. Odluke o raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine Ližnjan-Lisignano („Službene novine Općine Ližnjan-Lisignano“ broj 9/21), temeljem Odluke o raspisivanju javnog natječaja za osnivanje i prijenos prava građenja na kč.br. 231/ZGR, k.o. Ližnjan koju je donijelo Općinsko vijeće Općine Ližnjan-Lisignano na sjednici održanoj dana 12.03.2026. godine, KLASA 940-04/26-01/2, URBROJ 2163-24-04-26-1 („Službene novine Općine Ližnjan-Lisignano“, broj 2/26) raspisuje se

JAVNI NATJEČAJ ZA OSNIVANJE I PRIJENOS PRAVA GRAĐENJA NA KČ.BR. 231/ZGR, K.O. LIŽNJAN

I. Raspisuje se javni natječaj za osnivanje i prijenos prava građenja na nekretnini u vlasništvu Općine Ližnjan-Lisignano, i to na slijedećoj lokaciji:

<i>Red. br.</i>	<i>Adresa lokacija nekretnine</i>	<i>Katastarska općina</i>	<i>Katastarska a čestica</i>	<i>Površina nekretnine</i>	<i>Vrijeme osnivanja prava građenja</i>	<i>Početni iznos godišnje naknade u Eur</i>	<i>Jamčevina u Eur</i>
1.	Ližnjan – Kuje 3	Ližnjan	231/ZGR.	915,00 m2	60 godina	1.760,00	200.000,00

Predmet natječaja je izbor najpovoljnijeg ponuditelja za privođenje objekta osnovnoj namjeni proizvodnje i prodaje vlastitih poljoprivrednih proizvoda uz popratne ugostiteljske sadržaje, koji će se realizirati odabirom najpovoljnijeg ponuditelja kao investitora (u daljnjem tekstu: Ponuditelj), s kojim će se sklopiti Ugovor o osnivanju prava građenja na vremensko razdoblje od 60 godina (u daljnjem tekstu: Ugovor), računajući od dana sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja.

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 prvih deset godina osnovanog prava građenja dopijeva za 15 dana od dana sklapanja glavnog ugovora.

Ugovorom o pravu građenja detaljno će se urediti sva prava i obveze ugovornih strana kao i visina naknade.

II. Najpovoljniji ponuditelj, odnosno izabrani nositelj prava građenja dužan je:

1. zaključiti sa Općinom Ližnjan-Lisignano Ugovor o osnivanju prava građenja;

2. o svom trošku ishoditi dokumentaciju i dozvole za obavljanje djelatnosti, te po potrebi financirati izradu UPU uređenja građevinskog područja gospodarske namjene ugostiteljsko turističke-turističko područje Kuje (podzone Kuje 2 i Kuje 3), luke javnog prometa, ribarske luke Kuje i rekreacijske zone Salbunić-2B;

3. o svom trošku ishoditi od nadležnih državnih 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 ishođenje istih kao i ostale troškove snosi Ponuditelj;

4. o svom trošku na stečenom pravu građenja, rekonstruirati postojeći objekt/objekte sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji Općine Ližnjan-Lisignano, te za njih ishoditi dozvolu za uporabu sukladno važećim prostornim planovima, odnosno rekonstruirani objekt/objekte staviti u funkciju te ishodovati svu potrebnu dokumentaciju za zakonsko poslovanje, u roku od 3 godina od dana zaključenja Ugovora o osnivanju prava građenja. Navedeni rok ugovoriti će se kao bitan sastojak ugovora o pravu građenja u smislu čl. 361. Zakona o obveznim odnosima. Izgrađene objekte je dužan neprekidno održavati za sve vrijeme trajanja prava građenja; navedeno će biti uglavljeno kao raskidni uvjet u Ugovoru o osnivanju prava građenja. Iznimno, taj se rok može produžiti sporazumom objiju ugovornih strana, osobito ukoliko je premašen zbog nepravovremenog postupanja javnopravnih tijela kojima su pravovremeno upućeni zahtjevi za postupanje;

5. ukoliko nositelj prava građenja u ostavljenom roku ne stavi objekt u funkciju, ugovor o osnivanju prava građenja će se raskinuti i nositelj prava građenja neće imati pravo na povrat uložениh sredstava, kao ni pravo na povrat uplaćene jamčevine odnosno uplaćene naknade za osnovano pravo građenja;

6. o svom trošku izgraditi svu potrebnu infrastrukturu i hortikulturno uređenje te snositi sve režijske troškove, troškove tekućeg i investicijskog održavanja objekata, osiguranje i održavanje lokacije od dana zaključenja Ugovora o pravu građenja.

III. Za vrijeme trajanja prava građenja, najpovoljniji ponuditelj odnosno izabrani nositelj prava građenja ne može pravo građenja prenositi na treće osobe ili ga opteretiti bilo kojim uknjiženim ili neuknjiženim stvarnim pravom bez izričite pisane suglasnosti ili odobrenja Općinskog vijeća Općine Ližnjan-Lisignano.

Za vrijeme trajanja prava građenja, naipovoljniji ponuditelj odnosno izabrani nositelj prava građenja ne može prenijeti pravo građenja na neku drugu fizičku osobu ili trgovačko društvo, te ne može izgrađene objekte na predmetnom zemljištu 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, Općina Ližnjan-Lisignano je ovlaštena raskinuti Ugovor o osnivanju prava građenja.

U slučajevima kad je prema Ugovoru o osnivanju prava građenja Općina Ližnjan-Lisignano ovlaštena raskinuti ugovor, nositelj prava građenja nema pravo na povrat dotad uplaćene naknade na ime prava građenja, te se odriče bilo kakvih odštetnih zahtjeva prema Općini Ližnjan-Lisignano.

Sva ishodovana dokumentacija, dozvole i sl., svi izgrađeni objekti na nekretnini i komunalno opremanje nekretnine nakon proteka roka za koje je osnovano pravo građenja ostaju vlasništvo Općine Ližnjan-Lisignano.

Sve troškove u svezi ovjeravanja, solemnizacije Ugovora o osnivanju prava građenja, trošak postupka upisa osnivanja prava građenja u zemljišne knjige, kao i eventualne druge troškove, poreze i pristojbe, snosit će nositelj prava građenja.

Nakon isteka roka na koji se osniva pravo građenja ili u slučaju raskida ugovora, objekti koji su izgrađeni na predmetnoj nekretnini, infrastruktura i poboljšanja pripasti će u vlasništvo Općine Ližnjan-Lisignano, te je nositelj prava građenja dužan izgrađene objekte predati u posjed Općine 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 nositelja prava građenja u pogledu vidljivih nedostataka prava građenja. U slučaju postojanja posjeda treće osobe na nekretnini, nositelj prava građenja je dužan o svom trošku osloboditi nekretninu od stvari i osoba.

Nositelj prava građenja upoznat je da je SRU Marlera – Ližnjan uporabovnik dijela nekretnine iz točke I. te prihvaća stupanje u prava i obveze Općine Ližnjan-Lisignano prema uporabovniku po postojećim uvjetima.

IV. Namjena građevinskog zemljišta i građevina

Na predmetnom građevinskom zemljištu izgradnja, odnosno 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“ broj 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 (povezano sa UPU UTP Karigadur) („Službene novine Općine Ližnjan – Lisignano“ br. 02/09, 03/14, 07/15, 02/17, 03/17 i 09/17 - pročišćeni tekst 7/21), nalazi se unutar granica građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene Kuje 3 - T4 - neizgrađeni dio, u obuhvatu obvezne izrade Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja gospodarske namjene - ugostiteljsko turističke - turističko područje Kuje (podzone Kuje 2 i Kuje 3), luke javnog prometa, ribarske luke Kuje i rekreacijske zone Salbunić - 2B.

K.č.br. 231/ZGR. k.o. Ližnjan nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja mora - 70 m od obalne crte mora, u obuhvatu krajobrazno značajnog područja, te na području zabrane i ograničenja gradnje - prema uvjetima MORH-a. Postoji obveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan nije donesen.

IV.1. Postojeće stanje - Opis i namjena nekretnine na lokaciji Kuje 3

Predmetna nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene Kuje 3 - T4 - neizgrađeni dio, u obuhvatu obavezne izrade Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja gospodarske namjene - ugostiteljsko turističke - turističko područje Kuje (podzone Kuje 2 i Kuje 3), luke javnog prometa, ribarske luke Kuje i rekreacijske zone Salbunić - 2B.

IV.2. Postojeće stanje - ograničenja na nekretninama

Predmetna nekretnina nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja mora - 70 m od obalne crte mora, u obuhvatu krajobrazno značajnog područja, te na području zabrane i ograničenja gradnje - prema uvjetima MORH-a. Iz javno dostupnih dokumenata može se tvrditi kako se radi o postojećoj građevini poslovne namjene, izgrađenoj prije 1968.godine. Za postojeće građevine koje se u ovom trenutku nalaze na predmetnoj nekretnini, ishoda je Uporabna dozvola za zgrade izgrađene prije 1969. godine.

IV.3 Planirani zahvat

Sukladno važećem Prostornom planu zona ugostiteljsko turističke namjene Kuje 3 – T4 – neizgrađeni dio, određena je prema:

- max površina građevne čestice iznosi 30000 m²
- min površina građevne čestice određuje se:
slobodnostojeće i poluugrađene građevine - min 600 m²
ugrađene građevine - min 400 m²

- moguća je gradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene - (T4) namijenjena gradnji ugostiteljskih građevina, kao ostalim potrebnim ugostiteljskim građevinama, u kojima će se gostima pružati usluge smještaja i prehrane i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu.

- U građevinskim područjima gospodarske namjene - proizvodne i ugostiteljsko turističke, te građevinskim područjima sportsko rekreacijske namjene, morskim površinama, građevine mogu biti namijenjene samo obavljanju gospodarskih djelatnosti planiranih za te zone, te za djelatnosti koje su u funkciji te zone,

- Namjena građevine - građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene: gospodarska namjena: ugostiteljska zona (T4),

- Građevine gospodarske namjene - poslovne (uslužne, ugostiteljske bez smještaja, trgovačke, komunalno-servisne i slične građevine).

Izgradnja objekata na predmetnoj nekretnini može se izvoditi samo u skladu s dokumentima prostornog uređenja. posebnim uvjetima građenja i ostalim uvjetima predviđenim važećim propisima.

Nositelj prava građenja dužan je u postupku ishoda propisanih dokumenata prostornog uređenja za gradnju pridržavati se uvjeta propisanih od Općine Ližnjan-Lisignano, te drugih javnopравnih tijela u svezi postavljanja planirane komunalne i druge prateće infrastrukture.

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. osnivač prava građenja ne odgovara za eventualne materijalne i pravne nedostatke na nekretnini na kojoj se daje pravo građenja, te sa te pravne osnove nositelj prava građenja nema pravo potraživanja naknade štete.

V. 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 osnivanje i prijenos prava građenja za k.č.br. 231/ZGR. k.o. Ližnjan - ne otvarati" na adresu Općina Ližnjan-Lisignano, Ližnjan, Krasa 7, 52204 Ližnjan.

Rok za podnošenje pismenih ponuda bez obzira na način dostave je 30 (trideset) dana od dana objavljivanja obavijesti o ovom natječaju u listu „Glas Istre“.

Javno otvaranje ponuda održat će se dana 12. lipnja u općinskoj vijećnici Općine Ližnjan-Lisignano, Krasa 7, s početkom u 08:30 sati.

Javnom otvaranju ponuda mogu prisustvovati ponuditelji koji su podnijeli ponude na javni natječaj.

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 **200.000,00 €**, 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 za osnivanje i prijenos prava građenja za k.č.br. 231/ZGR, te mora biti evidentirana na računu Općine Ližnjan-Lisignano.

Jamčevina koju uplati najpovoljniji ponuditelj koji s Općinom Ližnjan-Lisignano sklopi ugovor o osnivanju i prijenosu prava građenja neće se vratiti najpovoljnijem ponuditelju već se smatra jednokratnom naknadom i prihodom Općine Ližnjan-Lisignano pored ugovorene naknade za osnovano pravo građenja.

V.1. Obvezni prilozi uz ponudu

Ponuda mora sadržavati:

1. presliku važeće osobne iskaznice za fizičke osobe odnosno presliku putovnice za strane osobe;

2. izvadak iz sudskog, odnosno obrtnog registra za domaće pravne osobe, a za strane osobe

izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača za hrvatski jezik, ne stariji od 30 dana od dana raspisivanja Javnog natječaja;

3. dokaz o ispunjavanju zakonom propisanih uvjeta za stjecanje prava vlasništva (za strane osobe);

4. punomoć osobe ovlaštene za zastupanje (ako natjecatelja zastupa punomoćnik), u izvorniku;

5. dokaz o uplaćenju jamčevini (izvornik uplatnice);

6. iznos ponuđene jednogodišnje naknade za pravo građenja, s time da ponuđeni iznos ne može biti niži od 1.760,00 eura uvećano za pripadajući PDV;

7. investicijsku studiju i idejno rješenje koja mora sadržavati sljedeće elemente: strateški koncept (koncept i sadržaji koji se namjeravaju pružiti, kategorizaciju objekata, opis sadržaja zasebno, početak obavljanja djelatnosti), financijski koncept (plan kapitalnih ulaganja s dinamičkim planom, izvori sredstava i projekcije računa dobiti i gubitka);

8. 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 2025. godinu):

9. izjavu o nekažnjavanju koju daje odgovorna osoba investitora za sebe i za društvo koje je ovlašten zastupati, a iz koje je vidljivo da se protiv davatelja izjave i društva ne vodi kazneni postupak i da nije izrečena pravomoćna osuđujuća presuda za jedno ili više sljedećih kaznenih djela: udruživanje za počinjenje kaznenih djela, primanje mita u gospodarskom poslovanju, davanje mita u gospodarskom poslovanju, zlouporaba položaja i ovlasti, zlouporaba obavljanja dužnosti državne vlasti, protuzakonito posredovanje, primanje mita, davanje mita, prijevara, računalna prijevara, prijevara u gospodarskom poslovanju i prikrivanje protuzakonito dobivenog novca, te druga kaznena djela s područja gospodarskog kriminala;

10. 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)

11. potvrdu o nepostojanju dugovanja prema Općini Ližnjan-Lisignano, ne stariju od 30 dana od dana raspisivanja Javnog natječaja;

12. izjavu ponuditelja ovjerenu kod javnog bilježnika da je upoznat s lokacijom za koju se osniva pravo građenja i o prihvaćanju uvjeta natječaja.

Ponuda mora biti izrađena na način da je uvezena u cjelinu tako da se onemogućiti 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.

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

Postupak izbora najpovoljnijeg ponuditelja/investitora provesti će Povjerenstvo za provedbu Javnog natječaja sastavljeno od tri člana, koje imenuje Načelnik svojom odlukom.

Najpovoljnija ponuda je ponuda s najvišim ponuđenim iznosom naknade za pravo građenja koja udovoljava svim uvjetima natječaja.

Odluku o davanju prava građenja najpovoljnijem ponuditelju donosi Općinsko vijeće Općine Ližnjan-Lisignano.

Odabrani ponuditelj obvezan je platiti i troškove objave natječaja.

Odabrani ponuditelj/investitor dužan je zaključiti ugovor unutar roka od 30 dana od dana dostave preporučene obavijesti o izboru s potvrdom uručjenja, 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.

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. 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.

Jamčevina koju uplati najpovoljniji ponuditelj koji s Općinom Ližnjan-Lisignano sklopi ugovor o osnivanju i prijenosu prava građenja neće se vratiti najpovoljnijem ponuditelju već se smatra jednokratnom naknadom i prihodom Općine Ližnjan-Lisignano pored ugovorene naknade za osnovano pravo građenja.

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

VI. Napomene uz natječaj

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 privatnost zainteresiranih ponuditelja/investitora. Podaci će se isključivo odnositi u svrhu utvrđivanja propisanih uvjeta i kriterija za sudjelovanje u ovom natječaju.

Javni natječaj se objavljuje na web stranici Općine Ližnjan-Lisignano i oglasnoj ploči Općine Ližnjan-Lisignano, a obavijest o natječaju objavit će se u listu „Glas Istre“.

Članak 3.

Javni natječaj provesti će se pisanim prikupljanjem ponuda, a obavijest o objavi javnog natječaja objavit će u dnevnom glasilu „Glas Istre“, dok će cjeloviti tekst natječaja biti objavljen na internet stranici Općine Ližnjan-Lisignano i oglasnoj ploči Općine Ližnjan-Lisignano.

KLASA: 940-04/26-01/2
URBROJ: 2163-24-01-26-2
Ližnjan, 08.05.2026. godine

OPĆINSKI NAČELNIK
Marko Ravnić

