



REPUBLIKA HRVATSKA  
**SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA**  
GRAD TROGIR  
GRADONAČELNIK

KLASA: 940-01/16-01/60  
URBROJ: 2184/01-01/01-16-3  
Trogir, 29.08.2016.god.

Na temelju članka 26. Statuta Grada Trogira („Službeni glasnik Grada Trogir“ broj 04/13), te Odluke Gradskog Vijeća Grada Trogira od 29.08.2016. godine, Klasa: 940-01/16-01/60, Urbroj: 2184/01-02/01-16-2 objavljuje se

## **JAVNI NATJEČAJ**

U svrhu prikupljanja ponuda za odabir najpovoljnijeg ponuditelja izgradnje poslovnog centra sa podzemnom garažom u Trogiru , a u zoni obuhvata kat. čest. 3484, 3485 te dio 3475/2 sve K.O. Trogir odnosno čest. zem. 1004/3, 1004/4, 1005/1, Z.U. 5104, dio čest. zem. 4316/4 K.O. Trogir, tijelo III, Z.U. 1053-dio, te čest. zem. 1004/2 Z.U. 5105 sve K.O. Trogir na predjelu „Soline“ u Trogiru.

### **I.**

#### **UVODNE NAPOMENE**

##### **Članak 1.**

Grad Trogir je vlasnik u zoni obuhvata kat. čest. 3484, 3485 te dio 3475/2 sve K.O. Trogir odnosno čest. zem. 1004/3, 1004/4, 1005/1, Z.U. 5104, dio čest. zem. 4316/4 K.O. Trogir, tijelo III, Z.U. 1053-dio, te čest. zem. 1004/2 Z.U. 5105 sve K.O. Trogir na predjelu „Soline“ u Trogiru.

##### **Članak 2.**

Iste nekretnine nalaze se u unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Trogira (Službeni glasnik Grada Trogira br. 03/06, 07/08, 09/09, 11/09, 08/10 i 05/13), u zoni mješovite namjene, a unutar obuhvata zone „B“ zaštite nadležnog konzervatorskog odjela Ministarstva kulture.

Za predmetno područje u postupku donošenja je Urbanistički plan uređenja naselja Travarica zapad.

**II.**  
PREDMET I SVRHA POZIVA - NATJEČAJA

Članak 3.

Predmet i svrha poziva je prikupljanje pisanih ponuda zainteresiranih ponuditelja, koje ponude će poslužiti za odabir najpovoljnijeg ponuditelja–investitora, radi izgradnje građevine s podzemnom garažom, a sve kroz sklapanje „Ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja i zamjene nekretnina“.

**III.**  
UVJETI

Članak 4.

Grad Trogir osniva i prenosi pravo građenja te vrši zamjenu na navedenim predmetnim čest. zem. po odredbama važećeg Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima najpovoljnijem ponuditelju koji istakne ekonomski i arhitektonski najbolje programsko i idejno rješenje.

Članak 5.

Izabrani ponuditelj – kao nositelj prava građenja „Ugovorom o osnivanju i prijenosu prava građenja i zamjeni nekretnina“ se obvezuje financirati i izgraditi predmetnu građevinu.

Temeljem Ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja, poštujući uvjete iz Ugovora, postavljene po ovoj Odluci, posebno poštujući predloženo i od Grada Trogira prihvaćeno Idejno rješenje za izgradnju građevine nositelj prava građenja je obvezan izraditi projektnu dokumentaciju i kao investitor zatražiti Lokacijsku dozvolu i Građevinsku dozvolu za izgradnju građevine na temelju prava građenja te po potrebi financirati arheološka istraživanja.

Za realizaciju projekta, izgradnju i uporabu građevine određuje se rok od 36 mjeseci koji započinje s danom pravomoćnosti građevinske dozvole kojom se dozvoljava građenje. Rok za pripremu realizaciju projekta uključujući i ishodađenja lokacijske i/ili građevinske dozvole ne može biti duži od 12 mjeseci, počevši od dana sklapanja ugovora o realizaciji projekta.

Nakon ishodađenja uporabne dozvole za navedenu građevinu, provođenja postupka etažiranja navedene građevine, te nakon upisa Elaborata o etažiranju u zemljišne knjige Općinskog suda u Trogiru, pravo građenja prestaje, Grad Trogir postaje vlasnikom i posjednikom dijela građevine kako je to opisano u Ugovoru o osnivanju i prijenosu prava građenja i zamjeni nekretnina, zajedno s odgovarajućim suvlasničkim udjelom u zemljištu opisanom u točki 1. ove Odluke, a sukladno Elaboratu o etažiranju predmetne građevine i

odredbama članka 69. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a investitor postaje vlasnikom i posjednikom dijela građevine kako je opisano u Ugovoru o osnivanju i prijenosu prava građenja i zamjeni nekretnina zajedno s odgovarajućim suvlasničkim udjelom u zemljištu opisanom u točki 1. ove Odluke, a sukladno Elaboratu o etažiranju predmetne građevine po odredbama članka 69. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

## Članak 6.

Za izgradnju poslovnog centra sa podzemnom garažom u Trogiru određuju se sljedeći uvjeti:

### **1. URBANISTIČKI UVJETI:**

(1) Predmetni obuhvat obuhvaća postojeće parkiralište, a planirane su poslovna namjena (K1 i K2) i društvena namjena. Planirana građevina gradi se kao gradski projekt iznimne važnosti za razvoj grada koji će obuhvatiti cijelu prostornu cjelinu.

(2) Gradnja i uređenje uz sljedeće uvjete:

- Formiranje zelenog pojasa uz morsku obalu, odnosno kanal Fošu. Visina, gustoća i tip vegetacije, koja se mora bazirati na autohtonim vrstama (ali ne poljoprivrednim kulturama poput masline i sl.), treba biti određen hortikulturnim projektom, koji će biti sastavni dio šireg plana hortikulturnog obnavljanja obalnog pojasa kopnenog dijela Trogira do novog mosta kopno - Čiovo.
- Projektom prenamjene ovog prostora mora se izraziti jedinstvena ideja. Projekt se ne može sastojati od više razbacanih elemenata u prostoru bez ikakvih međusobnih odnosa, kao niti golemog volumena koji bi konkurirao povjesnoj jezgri na otoku. Smještaj novogradnje u prostoru treba pridonijeti stvaranju urbanog pročelja kopnenog dijela Trogira, uz županijsku cestu Ž6133.
- Građevina(e) i otvoreni javni prostor moraju biti povezani na način da omogućuju koheziju s drugim prostornim jedinicama grada.
- Ne dopušta se montažna niti privremena izgradnja.
- Linija pročelja bi od županijske ceste Ž6133 trebala biti udaljena u širini nogostupa sa drvoredom.
- Najveća dopuštena visina je Po1+ Po2+ Po3+P+2, visine 11 metara s ravnim prohodnim krovom .
- Parametri kig=0,4, kigP=0,5, kisN=1,2
- Dopušta se ukopavanje radi osiguravanja garažnih prostora, uz uvjet arheološkog nadzora nadležnog Konzervatorskog odjela. Arheološka otkrića, ovisno o valorizaciji, mogu biti prezentirana.
- Na građevnoj čestici je potrebno osigurati parkiralište/garažu prema uvjetima iz ovih Odredbi, a obavezno je uređenje javnog parkirališta/garaže kapaciteta najmanje 100 PM (podzemna garaža može imati više podzemnih etaža koje se ne obračunavaju u koeficijent iskoristivosti).
- obavezno je uklanjanje postojećih građevina privremenog karaktera.

**(3) Uređenje prostorne cjeline se temelji se na konzervatorskoj podlozi i konzervatorskim smjernicama. Obavezno je ishodaenje prethodnog mišljenja i suglasnosti nadležnog tijela zaštite.**

### **2. IMOVINSKO-PRAVNI UVJETI:**

(1) Imovinskopравни odnosi na predmetnim česticama zemljišta na kojima će se na temelju akta za provedbu dokumenta prostornog uređenja formirati građevna čestica za građevine, s investitorima projekta riješit će se osnivanjem prava građenja i zamjene dijela nekretnine.

## Članak 7.

Kriterij za odabir najpovoljnije ponude je visina naknade za pravo građenja, najbolje ponuđeno programsko-idejno rješenje, kvalitet i kvantitet prostora koji će po okončanju ugovora o pravu građenja pripasti Gradu Trogiru, kao i dinamika radova.

Ponuditelj može biti pravna osoba i/ili osnivači ponuditelja ili član zajednice ponuditelja (konzorcija) ili zainteresirane stranke koje za tu svrhu namjeravaju osnovati subjekt posebne namjene (u daljnjem tekstu:ponuditelj).

Ponuditelj mora:

- dokazati financijsku sposobnost i posjedovanje financijskih sredstava neophodnih za realizaciju predmetnog projekta na način i u rokovima utvrđenim ovom Odlukom
- realizaciju projekta osigurati predajom garancije banke, koja u u godini koja prethodi godini u kojoj se objavljuje natječaj ima kreditni rejting banke

## IV.

### OBVEZNI PRILOZI I SADRŽAJ PONUDE

## Članak 8.

U cilju dokazivanja prava i sposobnosti, ponuditelji su uz ponudu dužni dostaviti:

- Registracijski akt ili Rješenje, ne starije od 6 mjeseci
- Potvrdu o bonitetu, BON i BON 2, ne stariji od 30 dana
- Potvrdu o ispunjenoj obvezi plaćanja svih dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje, ne starije od 30 dana
- Uvjerenje o nekažnjavanju odgovorne osobe ovlaštene za zastupanje
- Jamstvo za ozbiljnost ponude (uplata na IBAN Grada Trogira) u iznosu od 200.000,00 kuna,
- Jamstvo za dobro izvršenje posla izdano od strane poslovne banke ponuditelja kao jamstvo za dobro izvršenje posla na iznos od 2.000.000,00 eura izdano u korist Grada Trogira nakon potpisivanja Ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja i zamjeni nekretnina.

Uz navedeno ponuditelj ima pravo pružiti i druge dokaze koji dokazuju njihovu financijsku i gospodarsku sposobnost za izgradnju građevine koja je predmetom natječaja.

Ponuditelji su obvezni u svojoj ponudi navesti:

- kvalitetu i kvantitetu prostora predviđene građevine koju je po okončanju gradnje spreman zamjenom ustupiti u vlasništvo i posjed Grada Trogira
- iznos godišnje naknade za prenijeto pravo građenja u korist Grada Trogira do okončanja izgradnje objekta i zamjeni nekretnina (početna cijena 50.000,00 kn godišnje)
- dokaze opće kvalitete ponuditelja – reference o izvršenom financiranju i izgradnji sličnih objekata u posljednjih 5 godina.

Svaki ponuditelj je uz ponudu dužan priložiti programski prijedlog–idejno rješenje građevine u zoni obuhvata čest. zemlje 1004/2 Z. U. 5105 i čest. zem. 1005/1, 1004/3

,1004 /4, Z.U. 5104, čest zemlje 1004/2 Z.U 5105, čest. zem 4316/4 Z.U 1053 (zemljišno – knjižna izmjera) kat. oznaka čest.3484,3485 i dio 3475/2 sve K.O. Trogir.

**V.**  
NAČIN DOSTAVE PONUDA

Članak 9.

Ponude se dostavljaju preporučenom pošiljkom u zatvorenoj omotnici s nazivom i adresom ponuditelja na adresu: GRAD TROGIR, TRG IVANA PAVLA II, BR.1., 21220 TROGIR s naznakom „Ne otvaraj – ponuda“.

**VI.**  
ROK ZA PREDAJU PONUDA

Članak 10.

Rok za predaju ponuda je 30 dana od dana objavljivanja Obavijesti o raspisivanju natječaja u „Narodnim Novinama“.

Obavijest o raspisivanju natječaja objavit će se i u dnevnom tisku, a čitav tekst natječaja objavit će se na web stranici Grada Trogira i na Oglasnim pločama Grada Trogira.

**VI.**  
POSTUPAK ODLUČIVANJA O PONUDAMA I OBAVIJEST SUDIONICIMA

Članak 11.

Javno otvaranje pristiglih ponuda obaviti će se osmog dana po isteku roka za predaju ponuda po objavljivanju obavijesti u Narodnim novinama u 12:00 h, u Salonu Grada Trogira na adresi : Trg Ivana Pavla II, br.1/II, Trogir.

Pravo prisustva pri otvaranju ponuda imaju isključivo ovlašteni predstavnici ponuditelja koje ovlaštenje mora biti ovjereno od javnog bilježnika.

**VII.**  
KRITERIJ ZA ODABIR PONUDA

Članak 12.

- a) Cijena (naknada) za pravo građenja (10 bodova),
- b) Najbolje ponuđeno programsko-idejno rješenje (30 bodova),
- c) Kvaliteta i kvantiteta prostora koji će po okončanju ugovora o pravu građenja pripasti Gradu Trogiru (50 bodova),
- d) Dinamika radova (10 bodova).

### Članak 13.

Provedbu izbora po ovom natječaju izvršit će ovlašteni predstavnici Grada Trogira, posebno Povjerenstvo, imenovano od strane Gradskog vijeća.

### Članak 14.

Nepotpune i nepravodobne ponude neće se uzimati u obzir.

### Članak 15.

Po prijedlogu Povjerenstva iz čl. 13., odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja Grad Trogir, Gradsko vijeće i Gradonačelnik se obvezuju donijeti najkasnije u roku od 45 dana od dana isteka roka za dostavu ponude, a sve po prijedlogu povjerenstva.

### Članak 16.

O rezultatu izbora, odluci o odabiru najboljeg ponuditelja ili pak odluci o neprihvatanju pristigle ponude, sudionici će biti obaviješteni pismenim putem.

### Članak 17.

Grad Trogir pridržava pravo poništiti ovaj poziv – natječaj, ukoliko ponuda ne bude, ili se ocjeni da pristigle ponude nisu odgovarajuće interesu Grada Trogira, a bez obeštećenja ponuditeljima.

GRADONAČELNIK:  
Ante Stipčić, dipl.ing.elekt.,v.r.

**NAPOMENA: Zainteresirani ponuditelji mogu pronaći potrebne podloge za izradu idejnog rješenja na službenoj web stranici Grada Trogira. Za dodatne informacije obratite se u UO za prostorno planiranje, urbanizam i graditeljstvo ili na broj telefona: 021/444-572.**