



REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
OPĆINA STARI JANKOVCI

Općinsko vijeće

KLASA: 024-04/24-01/30

URBROJ: 2196-23-01-24-7/2

Stari Jankovci, 17. Prosinac 2024.

Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 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, 94/17) i članka 30. Statuta Općine Stari Jankovci (Službeni vjesnik Vukovarsko – srijemske županije, br. 4/21. i 17/22.), Općinsko vijeće Općine Stari Jankovci na 30. sjednici održanoj dana 17. prosinca 2024. godine donijelo je

ODLUKU

**o raspisivanju Javnog natječaja za davanje u zakup
zemljišta u svrhu izgradnje fotonaponske elektrane**

I. Opće odredbe

Članak 1.

Ovom se Odlukom određuju uvjeti i postupak za davanje u zakup zemljišta u vlasništvu Općine Stari Jankovci (u daljnjem tekstu: Općina) u svrhu izgradnje fotonaponskih elektrana za proizvodnju električne energije, kao i način određivanja zakupnine.

Članak 2.

U zakup se daje sljedeće zemljište u vlasništvu Općine Stari Jankovci:

**- k.č.br. 1616/8 k.o. Stari Jankovci ukupne površine 74729m²,
z.k. uložak 1039**

Zemljište iz članka 1. ovog natječaja prikladno je za izgradnju fotonaponske elektrane sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, odnosno sukladno odredbama Prostornog plana uređenja Općine Stari Jankovci.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja drugih građevina niti izvođenje drugih radova osim onih koji su u službi fotonaponske elektrane.

Zemljište iz članka 1. zakupnik uzima u zakup u viđenom stanju, sa knjižnim i vanknjižnim teretima.

Provoditelj natječaja jamči da ne postoji posjed treće osobe na nekretnini, ali postoji zabrana otuđenja i/ili opterećenja na temelju pravnog posla.

II. Javni natječaj

Članak 3.

Raspisati će se Javni natječaj za davanje u zakup zemljišta u vlasništvu Općine Stari Jankovci u svrhu izgradnje fotonaponske elektrane.

Natječaj provodi Općina Stari Jankovci (u tekstu: Provoditelj natječaja).

Natječaj se obvezno objavljuje na službenim web stranicama Općine (www.o-jankovci.hr), na oglasnoj ploči Općine i dnevnom tisku.

Natječaj mora biti otvoren najmanje osam dana računajući od dana objave na web stranici Općine.

Pravo sudjelovanja na natječaju imaju sve fizičke osobe – obrtnici i pravne osobe registrirane koje nemaju nikakvih dugovanja prema Općini ili Republici Hrvatskoj.

Članak 4.

Predmetno zemljište daje se u zakup na rok od **25** godina.

Obaveza plaćanja zakupnine počinje teći od dana prvog očitavanja obračunskog mjernog mjesta postrojenja odabranog ponuditelja ili zajednice ponuditelja, ali ne kasnije od 24 (dvadeset četiri) mjeseca od dana potpisivanja ugovora o zakupu.

Prije davanja ponuda Ponuditelji imaju pravo pregleda predmetnog zemljišta, uz prethodnu najavu Provoditelju natječaja.

Članak 5.

Iznos zakupnine određuje se u dva dijela: fiksni i varijabilni dio zakupnine.

Fiksni dio zakupnine iznosi najmanje 45.000,00 eura godišnje.

Varijabilni dio zakupnine predstavlja iznos od najmanje 1% godišnjih prihoda ostvarenih prodajom električne energije, koji se nudi kao naknada za zakup zemljišta.

Najpovoljnija ponuda je ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši ponuđeni postotak godišnjih prihoda ostvarenih prodajom električne energije, koji se nudi kao naknada za zakup zemljišta.

Smatrati će se da je natječaj prikupljanjem ponuda uspio ako je pristigla i samo jedna valjana ponuda.

Ukoliko dva ili više ponuditelja ponude isti postotak ostvarenih godišnjih prihoda ostvarenog prodajom električne energije, koji se nudi kao naknada za zakup zemljišta, a ispunjavaju uvjete iz natječaja, Povjerenstvo će ih pozvati da u roku od 48 sati pisanim putem u zatvorenoj omotnici ponude novi viši postotak ostvarenih godišnjih prihoda ostvarenog prodajom električne energije, koji se nudi kao naknada za zakup zemljišta koje ponude će Povjerenstvo, uz prisustvovanje ponuditelja, otvoriti i zapisnički utvrditi.

Postupak iz prethodnog stavka ponavlja se sve dok jedan ponuditelj ne ponudi bolju ponudu.

Varijabilni dio zakupnine plaća se jednokratno svake godine za vrijeme trajanja ugovornog odnosa i to najkasnije do 31. ožujka za prethodnu godinu sukladno ugovoru o zakupu, na način da zakupnik dostavi obračun ugovorenog postotka iznosa sukladno financijskom rezultatu, uz obveznu dostavu vjerodostojne dokumentacije kojom se potkrepljuje obračun varijabilnog dijela zakupnine.

Zakupnik je dužan plaćati ponuđeni fiksni dio zakupnine sukladno ugovoru o zakupu jednom godišnje.

Za fiksni dio zakupnine obveza je revalorizacije iznosa sukladno promijeni kada je prosječni indeks potrošačkih cijena jednak ili veći od 103,0 u odnosu na prethodnu godinu i to za indeks tog uvećanja (sukladno Pravilniku o načinu usklađenja i revalorizacije zakupnine odnosno naknade za korištenje poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske).

Jamstveni rok za postavljene fotonaponske panele iznosi 25 godina na minimalno 84% učinkovitosti panela, te minimalno jamstvo u trajanju od 15 godina na tehničku i funkcionalnu ispravnost, a za ostalu opremu vrijedi jamstveni rok koji daje proizvođač opreme.

Odabrani ponuditelj je prije sklapanja ugovora dužan dostaviti Općini Stari Jankovci dokaz iz kojeg proizlazi da je jamstveni rok za postavljene fotonaponske panele 25 godina na minimalno 84 % učinkovitosti panela.

Članak 6.

Osim plaćanja zakupnine sukladno ponudi, zakupnik je u obvezi sam o svom trošku:

- sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji i propisima o građenju, izraditi svu potrebnu projektno – tehničku dokumentaciju temeljem koje će ishoditi sve potrebne akte i dozvole za gradnju i postavljanje postrojenja. Provođitelj natječaja će kao vlasnik nekretnina surađivati sa zakupnikom radi pribavljanja svih dozvola te priključenja integrirane sunčane elektrane na mrežu;
- postaviti fotonaponski sustav - postrojenje (sunčanu elektranu) za proizvodnju električne energije iz energije sunca prema glavnom projektu i sukladno pravilima struke;
- snositi sve troškove eventualno potrebnih radova za osiguranje uvjeta za postavljanje nosive konstrukcije, samog postrojenja i prateće opreme;
- u slučaju da po isteku zakupa odluči izvršiti demontažu predmetnih postrojenja, zbrinuti svu ugrađenu opremu;
- održavati fotonaponski sustav – postrojenje (sunčanu elektranu);

Odabrani Zakupnik preuzima zemljište u viđenom stanju i nema pravo naknadnog prigovora na kvalitetu, stanje i izgled istog.

Provoditelj natječaja nije odgovoran ako Zakupnik iz bilo kojeg razloga ne uspije ishoditi potrebnu dokumentaciju ili postaviti fotonaponski sustav – postrojenje (sunčanu elektranu) te nije u obvezi zakupniku platiti naknadu štete u slučaju nemogućnosti postavljanja fotonaponskog sustava – postrojenja (sunčane elektrane).

Krajnji rok za puštanje postrojenja u rad te početak isporuke električne energije je 24 mjeseca od dana sklapanja ugovora o zakupu. U slučaju da ne dođe do puštanja u rad i isporuke električne energije do navedenog roka, Općina Stari Jankovci može raskinuti ugovor o zakupu bez prava zakupnika da od zakupodavaca potražuje naknadu štete, osim u slučaju opravdanog produljenja roka - zbog kašnjenja javnopravnih tijela uključenih u procese ishođenja dozvola i razvoja sunčane elektrane te zbog kašnjenja u slučaju više sile prilikom gradnje sunčane elektrane.

Članak 7.

Nakon isteka zakupa postoje dvije mogućnosti o kojima će odlučiti Općina Stari Jankovci suglasno u dogovoru sa ponuditeljem ili zajednicom ponuditelja, u skladu s okolnostima i potrebama u danom trenutku i to:

- a) Ponuditelj ili zajednica ponuditelja dužni su o svom trošku nakon isteka ugovora o zakupu demontirati i zbrinuti fotonaponski sustav (solarnu elektranu) sukladno projektu zbrinjavanja otpada fotonaponskog sustava, važećim propisima o zaštiti okoliša, gospodarenju otpadom i gospodarenju električnom i elektroničkom opremom i vratiti zemljište u prvobitno stanje, o čemu odluku donosi Općina Stari Jankovci
- b) Ponuditelj ili zajednica ponuditelja (zakupnik) i Općina Stari Jankovci mogu u dogovoru produžiti ugovor o zakupu, o čemu odluku s ponudom novih uvjeta suradnje donosi Općina Stari Jankovci.

Članak 8.

Ponuda mora biti potpisana od strane ovlaštene osobe Ponuditelja i ovjerena pečatom. Za sudjelovanje u Javnom natječaju Ponuditelj je obvezan uz pisanu ponudu priložiti sljedeću dokumentaciju:

1. Ponudu u kojoj je navedeno:

- a) Ime i prezime, OIB i adresu ponuditelja (fizička osoba) odnosno naziv, OIB i sjedište (pravna osoba) s naznakom odgovorne osobe,
- b) Kontakt podaci, broj telefona, e-mail adresa,
- c) Iznos ponuđene cijene za zemljište koje je predmet ovog natječaja, izraženo u iznosu zakupnine sukladno članku 5. ove Odluke

Uz ponudu, ponuditelj ili zajednica ponuditelja moraju predati i sljedeću dokumentaciju:

- a. Izvadak iz sudskog registra ili Izvadak iz obrtnog registra ne stariji od 3 mjeseca od dana otvaranja ponuda, iz kojih mora biti vidljivo da je ponuditelj registriran za obavljanje energetske djelatnosti u Republici Hrvatskoj. Ukoliko ponudu dostavlja zajednica ponuditelja, dužna je dostaviti izvatke za svakog člana zajednice ponuditelja, iz kojih mora biti vidljivo da je barem jedan član zajednice ponuditelja registriran za obavljanje energetske djelatnosti u Republici Hrvatskoj;
- b. potvrdu o podmirenju svih dospjelih obveza prema Općini Stari Jankovci. Ukoliko ponudu dostavlja zajednica ponuditelja dužna je dostaviti takav dokaz za svakog člana zajednice;
- c. potvrdu izdanu od Porezne uprave o ispunjenoj obvezi plaćanja poreza i doprinosa za zdravstveno i mirovinsko osiguranje, a ako ponudu dostavlja Zajednica ponuditelja, dužni su dostaviti navedeni dokaz za svakog člana zajednice, ne stariju od 30 dana od dana otvaranja ponuda.
- d. izjavu kojom ponuditelj prihvaća sve opće i posebne uvjete utvrđene u javnom natječaju i izvršenje zakupa u skladu s tim odredbama.

III. Jamstvo

Članak 9.

Ponuditelj je dužan dostaviti jamstvo za ozbiljnost ponude.

Jamstvo u iznosu od 3.000,00 eura se uplaćuje na IBAN Općina Stari Jankovci IBAN HR9423900011841400007, model HR68, s pozivom na broj 7242 - OIB, svrha uplate „Jamstvo za sudjelovanje u javnom natječaju za davanje u zakup zemljišta u svrhu izgradnje fotonaponske elektrane”.

Najpovoljnijem ponuditelju, koji pravovremeno sklopi ugovor o zakupu, uplaćeno jamstvo se vraća.

Ponuditeljima koji ne uspiju svojom ponudom vratiti će se uplaćeno jamstvo u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka odluke o najpovoljnijoj ponudi.

Članak 10.

Ponuditelj je dužan dostaviti jamstvo za uredno izvršenje ugovora.

Najpovoljniji ponuditelj je obavezan je u roku od 30 dana od dana prvog očitavanja obračunskog mjernog mjesta postrojenja odabranog ponuditelja, u svrhu osiguranja plaćanja zakupnine, dostaviti jedan od sljedećih oblika jamstava - bankarsku garanciju ili položiti depozit u iznosu traženog jamstva.

Jamstvo se daje na iznos od 4.500 eura, a po isteku ugovora o zakupu, naručitelj će odabranom ponuditelju vratiti dostavljeno jamstvo.

Članak 11.

Postupak javnog natječaja za zakup zemljišta iz članka 1. ove Odluke provodi

Povjerenstvo za provedbu postupka davanja u zakup zemljišta u vlasništvu Općine Stari Jankovci (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) u sastavu:

1. Dominik Nizić, odvjetnik -predsjednik Povjerenstva,
2. Zorislav Kvesić, ing. el. - član Povjerenstva,
3. Boris Dragičević, univ.bacc.ing.agr. - član Povjerenstva.

Povjerenstvo će utvrditi da li je natječaj propisno objavljen, koliko je ponuda pristiglo i da li su ponude predane u roku. Nakon toga će pristupiti otvaranju ponuda prema redoslijedu prispjeha, a o čemu se sastavlja zapisnik Povjerenstva. Na temelju predmetnog zapisnika, Povjerenstvo predlaže Općinskom vijeću donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Općinsko vijeće donijet će Odluku o odabiru u roku od 30 dana od primitka prijedloga od strane Povjerenstva. Zakašnjele, neuredne, nepotpune ili na drugi način protivne uvjetima iz natječaja podnesene ponude, Općinsko vijeće će odbaciti.

Općinski načelnik će s najpovoljnijim ponuditeljem sklopiti ugovor o zakupu u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 12.

Ponuda za natječaj se dostavlja, putem poštanske pošiljke ili neposrednom predajom u Pisarnicu Općine Stari Jankovci, u pisanom obliku, u zatvorenoj oмотnici s imenom i prezimenom, te adresom podnositelja ponude na adresu Provoditelja Natječaja:

OPĆINA STARI JANKOVCI
Dr. Franje Tuđmana 1, 32241 Stari Jankovci

s naznakom „ Javni natječaj za zakup
zemljišta u svrhu izgradnje fotonaponske elektrane
– ne otvaraj“

Rok za podnošenje ponuda je 10. siječanj 2025. g. do 10:00 sati.

Ponude zaprimljene izvan roka za podnošenje ponuda, bez obzira na način dostave, neće se razmatrati.

U slučaju neposredne predaje u Jedinštvnom upravnom odjelu Općine Stari Jankovci, na zahtjev ponuditelja, moguće je izdati potvrdu o predaji ponude s navodom datuma i vremena predaje i potpisom ovlaštene osobe.

IV. Ugovor o zakupu

Članak 13.

Općinski načelnik u ime Općine sklapa ugovor o zakupu zemljišta s najpovoljnijim ponuditeljem u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj u propisanom roku, bez opravdanog razloga, ne potpiše ugovor o zakupu i ne preuzme zemljište u posjed, te ne ispuni druge uvjete iz ugovora, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu.

U slučaju iz prethodnog stavka, Povjerenstvo će predložiti Općinskom vijeću da odabere sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja koji ispunjava sve uvjete iz natječaja ili u slučaju da je pristigla samo jedna ponuda - ponovi postupak javnog natječaja.

Članak 14.

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku.

Sastavni dio Ugovora o zakupu je i zapisnik o uvođenju u posjed zemljišta. Zakupnik se uvodi u posjed zemljišta na dan zaključenja ugovora ukoliko nije drukčije sporazumno dogovoreno, ali u tom slučaju ne kasnije od 30 dana od dana zaključenja ugovora.

Pravo zakupa zemljišta upisat će se u zemljišnim knjigama na temelju sklopljenog ugovora o zakupu.

Zakupnik nema pravo dati zemljište u podzakup.

Članak 15.

Ugovor o zakupu prestaje:

- istekom roka utvrđenog ugovorom,
- sporazumnim raskidom,
- ako se u rokovima određenim ugovorom zemljište ne privede namjeni,
- ako zakupnik koristi zemljište protivno namjeni,
- ako zakupnik ne plati ugovoreni fiksni dio zakupnine u ugovorenom roku tri mjeseca uzastopno,
- ako zakupnik ne plati varijabilni dio zakupnine u ugovorenom roku,
- ako zakupnik grubo krši druge odredbe ugovora.

Članak 16.

Ugovor o zakupu zemljišta otkazuje se uručenjem pisane obavijesti o raskidu ugovora. U slučaju dvaput neuspjelog uručenja preporučeno poslane pisane obavijesti o raskidu ugovora, dostava obavijesti o raskidu ugovora smatrat će se izvršenom njezinim objavljivanjem na oglasnoj ploči Općine protekom roka od 8 dana.

Po prestanku ugovora o zakupu zakupnik je dužan vratiti zemljište u prvobitno stanje odnosno ukloniti sve predmete, objekte i uređaje koje je na zemljište postavio u roku od 90 dana od dana isteka odnosno raskida ugovora.

Ukoliko zakupnik ne ukloni sve predmete, objekte i uređaje koje postavio na zemljištu u navedenom roku isto će skloniti Općina, a trošak uklanjanja i deponiranja naplatiti zakupniku.

V. Rokovi za privođenje zemljišta namjeni

Članak 17.

Zakupnik je dužan zakupljeno zemljište privesti namjeni (fotonaponska elektrana za proizvodnju električne energije) u rokovima kako slijedi:

- u roku od 6 mjeseci od dana sklapanja ugovora o zakupu dužan je predati zahtjev za izdavanje posebnih uvjeta na temelju izrađenog idejnog projekta,
- u roku od 12 mjeseci od dana sklapanja ugovora o zakupu dužan je predati zahtjev za izdavanje građevinske dozvole,
- u roku od 18 mjeseci od dana sklapanja ugovora o zakupu dužan je predati prijavu početka građenja,
- u roku od 24 mjeseca od dana sklapanja ugovora o zakupu dužan je započeti sa radom, tj. proizvodnjom električne energije.

Zakupnik je dužan Općini Stari Jankovci dostaviti dokumentaciju kojom se dokazuje poštovanje rokova iz prethodnog stavka odmah nakon ispunjenja utvrđene obveze, bez odgode, a najkasnije u roku od 15 dana od isteka roka.

Članak 18.

Odluka o raspisivanju Javnog natječaja za davanje u zakup zemljišta u svrhu izgradnje fotonaponske elektrane (Službeni vjesnik Općine Stari Jankovci 5/24 i 7/24.) stavlja se izvan snage.

Članak 19.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave, a objaviti će se u „Službenom vjesniku“ Općine Stari Jankovci.



Predsjednik Općinskog vijeća
Boris Dragičević, univ.bacc.ing.agr.