

ZRAČNA LUKA OSIJEK d.o.o.
Ur.br.: B-I-02/26-94-TP/SVP
Klisa, 24.03.2026.

Na temelju Odluke o raspisivanju Javnog natječaja za osnivanje prava građenja na nekretnini u vlasništvu Zračne luke Osijek d.o.o., Ur.br.: B-I-02/26-93-TP/SVP od 24. ožujka 2026. godine, Zračna luka Osijek d.o.o. raspisuje

JAVNI NATJEČAJ
za osnivanje prava građenja na nekretnini
u vlasništvu Zračne luke Osijek d.o.o.

1. PREDMET JAVNOG NATJEČAJA

1.1. Predmet javnog natječaja je osnivanje prava građenja na nekretnini u vlasništvu Zračne luke Osijek d.o.o. s ciljem izgradnje infrastrukturnih objekata radi obavljanja djelatnosti na području zračnog prometa koje uključuju korištenje usluga Zračne luke Osijek d.o.o.

1.2. Nekretnina na kojoj se osniva pravo građenja je kč.br. 262/3, TENJSKI PAŠNJAK ORANICA, površine 3154 m², broj ZK uložka: 2062, katastarska općina: 334120, KLISA (zemaljska strana – *landside*). Tereti na nekretnini vidljivi su na <https://oss.uredjenazemlja.hr/public-services/review-lr-bdc>.

1.3. Kontakt osoba za dodatne informacije: Sanela Vidić Popović, mob: +385 91 1111 545, Email: sanela.vidic@osijek-airport.hr

1.4. Obilazak lokacije: svakim radnim danom od 9:00 do 13:00 sati, uz prethodnu najavu.

2. PONUDA

2.1. Ponuda se podnosi u pisanom obliku na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu u skladu s uvjetima i zahtjevima iz ovog Javnog natječaja. Ponuditelj može podnijeti samo jednu ponudu te će se u slučaju da isti ponuditelj dostavi više ponuda valjanom smatrati isključivo ponuda s najvećim iznosom ponuđene godišnje naknade, ukoliko ispunjava sve uvjete iz ovog Javnog natječaja.

2.2. Ponudu mogu podnijeti zainteresirani gospodarski subjekti upisani u odgovarajuće registre države poslovnog nastana (sudski, obrtni i dr.), koji nisu kažnjavani za kaznena djela nabrojana u Izjavi o nekažnjavanju iz priloga ovog Javnog natječaja, koji nemaju evidentiran porezni dug po osnovi javnih davanja o kojima službeno evidenciju vodi porezna uprava, koji nemaju evidentiran dospjeli dug prema Zračnoj luci Osijek d.o.o. prema stanju iz poslovnih knjiga Zračne luke Osijek d.o.o. i koji na osnovanom pravu građenja namjeravaju izgraditi poslovne objekte infrastrukturne namjene radi obavljanja djelatnosti iz točke 1.1. ovog Javnog natječaja.

2.3. Ponuda mora sadržavati:

- popunjen Ponudbeni list potpisan od strane ovlaštene osobe i izvornik punomoći, ako ponudu potpisuje punomoćnik,
- izjavu o prihvaćanju svih uvjeta Javnog natječaja i obvezi sklapanja ugovora u slučaju odabira ponude iz priloga ovog Javnog natječaja, ovjerenu kod javnog bilježnika,
- izjavu o nekažnjavanju iz priloga ovog Javnog natječaja, ovjerenu kod javnog bilježnika,
- izvadak iz sudskog, obrtnog ili drugog odgovarajućeg registra u koji je upisan ponuditelj,
- potvrdu porezne uprave o nepostojanju duga po osnovi javnih davanja o kojima službeno evidenciju vodi Porezna uprava, ne stariju od 30 dana od dana objave Javnog natječaja,

- kratki poslovni plan s hodogramom svih aktivnosti (od sklapanja ugovora do isteka roka na koji se osniva pravo građenja), opisom i skicama objekata koji će biti izgrađeni na osnovanom pravu građenja, opisom i opsegom poslovnih djelatnosti koje će obavljati nositelj prava građenja te navodom vrste i opsega usluga Zračne luke Osijek d.o.o. koje će pritom koristiti (https://osijek-airport.hr/files/documents/3136/LDOS_Pricelist_HR.pdf),
- jamstvo za ozbiljnost ponude.

2.4. Ponuda s cjelokupnom dokumentacijom mora biti uvezana i numerirana na način da je označen broj stranice i ukupni broj stranica ponude (npr. 1/10, 2/10, 3/10...). Na Ponudbenom listu i dostavljenoj dokumentaciji ne smiju se raditi korekcije niti precrtavanja podataka. Ponude koje su zaprimljene, a nisu uvezane i numerirane na navedeni način te ponude na kojima su korigirani ili precrtavani podaci, smatrat će se nevaljanima te se neće razmatrati.

2.5. Ponuda se podnosi u zatvorenim omotnicama s naznakom: „Ne otvarati – ponuda za pravo građenja“ poštom preporučeno na adresu Zračna luka Osijek d.o.o., Vukovarska ulica 67, 31207 Klisa ili neposredno u Upravnoj zgradi na Zračnoj luci Osijek u Klisi, Vukovarska ulica 67. Rok za dostavu ponuda je **23. travnja 2026. godine do 10,00 sati**, do kada ponuda mora biti zaprimljena od strane Zračne luke Osijek d.o.o. bez obzira na način dostave. Otvaranje ponuda neće biti javno.

2.6. Ponude su obvezujuće u roku valjanosti te se ponuditelj u slučaju odabira njegove ponude obvezuje sa Zračnom lukom Osijek d.o.o. sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja. Rok valjanosti ponude ne smije biti kraći od 5 (pet) mjeseci računajući od isteka roka za podnošenje ponuda. Na zahtjev Zračne luke Osijek d.o.o. ponuditelj je dužan produžiti rok valjanosti svoje ponude.

2.7. Najpovoljnija ponuda je ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz Javnog natječaja (valjana ponuda) sadrži i najveći ponuđeni iznos godišnje naknade za osnivanje prava građenja tijekom prve 3 (tri) godine.

2.8. Za slučaj odustanka od ponude u bilo kojem trenutku do sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja, ponuditelji su dužni kao jamstvo za ozbiljnost ponude dostaviti bjanko zadužnicu potvrđenu kod javnog bilježnika na iznos do 20.000,00 EUR ili uplatiti novčani polog u iznosu od 20.000,00 EUR na žiro-račun Zračne luke Osijek d.o.o. IBAN: HR2323900011100967014 kod Hrvatske poštanske banke d.d., poziv na broj: OIB ponuditelja, opis plaćanja: „Jamstvo za ozbiljnost ponude – pravo građenja“. Bjanko zadužnica ne smije biti oštećena ni na koji način (bušenjem, klamanjem i sl.). U slučaju uplate jamstva u obliku novčanog pologa, dokaz o plaćanju (izvod sa žiro-računa ili potvrda banke) se dostavlja u ponudi. Ako odabrani ponuditelj u roku od 15 (petnaest) dana od obavijesti o odabiru ne sklopi ugovor, smatrat će se da je odustao od ponude i Zračna luka Osijek d.o.o. će naplatiti primljeno jamstvo. Ako jamstvo ne bude naplaćeno, nakon sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja će dalje služiti kao jamstvo za uredno ispunjenje ugovora, koje će Zračna luka Osijek d.o.o. imati pravo naplatiti u slučaju neispunjenja ugovornih obveza od strane nositelja prava građenja.

3. UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA

3.1. Ugovor o osnivanju prava građenja sklopit će se kao ovršni javnobilježnički akt i stupa na snagu danom potvrde od strane javnog bilježnika. Na temelju ugovora pravo građenja se osniva upisom toga prava u zemljišnu knjigu sukladno mjerodavnim propisima. Pravo građenja se osniva na rok od 20 (dvadeset) godina.

3.2. Pravo građenja se osniva pod raskidnim uvjetom ispunjenja sljedećih obveza nositelja prava građenja:

- izraditi projektnu dokumentaciju, poduzeti sve radnje sukladno propisima iz područja prostornog uređenja i gradnje te podnijeti zahtjev za izdavanje građevinske dozvole u roku od 1 (jedne) godine od dana sklapanja ugovora,
- izgraditi objekte i podnijeti zahtjev za izdavanje uporabne dozvole u roku od 1 (jedne) godine od pravomoćnosti građevinske dozvole,
- započeti obavljati djelatnosti u roku od mjesec dana od izdavanja uporabne dozvole.

Navedene obveze nositelja prava građenja predstavljaju bitne sastojke ugovora o osnivanju prava građenja. Nositelj prava građenja će biti dužan svaka 3 (tri) mjeseca u pisanom obliku izvijestiti Zračnu luku Osijek d.o.o. o statusu navedenih obveza.

3.3. Osim zbog neispunjavanja obveza nositelja prava građenja iz prethodne točke 3.2., Zračna luka Osijek d.o.o. može raskinuti ugovor o osnivanju prava građenja i zbog sljedećih razloga:

- a. ako nositelj prava građenja optereti pravo građenja služnostima, stvarnim teretima ili založnim pravom bez prethodne pisane suglasnosti Zračne luke Osijek d.o.o., prenese pravo građenja na neku drugu fizičku ili pravnu osobu ili izgrađeni poslovni objekt unese u svoj temeljni kapital ili temeljni kapital drugog trgovačkog društva (navedene zabrane upisat će se u zemljišnu knjigu), ili
- b. ako nositelj prava građenja zloupotrebljava svoja prava, ili
- c. ako nositelj prava građenja ili osobe za koje odgovara (radnici, projektanti, izvođači radova, korisnici usluga i dr.) krše propise ili ne postupaju u skladu s Aerodromskim priručnikom, *Emergency* planom i sigurnosnim uputama Zračne luke Osijek d.o.o., ili
- d. ako nositelj prava građenja na bilo koji način negativno utječe na odvijanje zračnog prometa na Zračnoj luci Osijek, obavljanje kontrole zračnog prometa, obavljanje zaštitnih pregleda, provođenje spasilačko-vatrogasne zaštite i hitne medicinske službe, na poslovanje Zračne luke Osijek d.o.o. ili drugih pravnih subjekata koji svoje djelatnosti obavljaju na području Zračne luke Osijek ili koriste usluge Zračne luke Osijek d.o.o., ili
- e. ako nositelj prava građenja nema ugovorenu policu osiguranja odgovornosti iz djelatnosti, posjedovanja stvari i pravnog odnosa,
- f. ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta ili ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja.

3.4. Obavijest o raskidu ugovora dostavlja se sukladno odredbama Zakona o javnom bilježništvu o priopćenju izjava na adresu u Republici Hrvatskoj o kojoj je nositelj prava građenja pisanim putem obavijestio Zračnu luku Osijek d.o.o.

4. NAKNADA ZA PRAVO GRAĐENJA

4.1. Početni iznos godišnje naknade za pravo građenja iznosi 54.879,60 EUR bez poreza na dodanu vrijednost.

4.2. Godišnja naknada za pravo građenja plaća se do 31. prosinca svake godine za tekuću godinu. Naknada je promjenjiva tijekom trajanja ugovora o osnivanju prava građenja te se nakon isteka roka od 3 (tri) godine od sklapanja ugovora uvećava za 50%, a svake sljedeće godine se uvećava za daljnjih 5%.

4.3. Porez na dodanu vrijednost obračunava se sukladno propisima.

5. PRAVNI ODNOSI NAKON PRESTANKA PRAVA GRAĐENJA

5.1. Nositelj prava građenja dozvoljava Zračnoj luci Osijek d.o.o. da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju njegova prestanka zbog isteka roka ili raskidom ugovora u slučajevima iz ovog Javnog natječaja.

5.2. U slučaju prestanka prava građenja zbog isteka roka na koji je osnovano, Zračna luka Osijek d.o.o. postaje vlasnik objekata bez obveze isplate njihove vrijednosti ili bilo kakve druge naknade nositelju prava građenja.

5.3. Ukoliko se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, Zračna luka Osijek d.o.o. može u roku od 30 (trideset) dana od dana raskida ugovora pozvati nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove, ili to može o trošku nositelja prava građenja izvršiti Zračna luka Osijek d.o.o., a nositelj prava građenja se odriče bilo kakvih tražbina prema Zračnoj luci Osijek d.o.o.

5.4. U slučaju raskida ugovora o osnivanju prava građenja za vrijeme njegova trajanja, dotad naplaćena naknada na ime prava građenja neće se vratiti nositelju prava građenja, bez obzira na razlog raskida.

6. OSTALE ODREDBE

6.1. Zračna luka Osijek d.o.o. pridržava pravo u svako doba sve do sklapanja ugovora, ne navodeći razloge, izmijeniti uvjete ili poništiti ovaj Javni natječaj u cijelosti ili djelomično u svakoj njegovoj fazi, ne izabirati nijednu ponudu te odustati od sklapanja ugovora, bez ikakve odgovornosti prema ponuditeljima i bez obveze snošenja troškova.

6.2. Zračna luka Osijek d.o.o. ne odgovara za eventualne materijalne i pravne nedostatke na nekretnini te s te pravne osnove nositelj prava građenja nema pravo potraživanja naknade štete ni bilo kakve druge tražbine.

6.3. Sve troškove u svezi sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja kod javnog bilježnika, trošak upisa osnivanja prava građenja u zemljišnoj knjizi, kao i eventualne druge troškove, poreze i pristojbe, snosit će nositelj prava građenja.

6.4. Mjerodavno pravo za ovaj postupak i sklopljeni ugovor je hrvatsko pravo.

6.5. Ovaj Javni natječaj objavljuje se na službenim internetskim stranicama Zračne luke Osijek d.o.o. www.osijek-airport.hr.

6.6. Rezultat ovog Javnog natječaja bit će objavljen na službenim internetskim stranicama Zračne luke Osijek d.o.o. www.osijek-airport.hr, a najpovoljnijem ponuditelju će obavijest o odabiru biti dostavljena i putem elektroničke pošte na adresu navedenu u ponudi.

ZRAČNA LUKA OSIJEK d.o.o.

Tihomir Pejin, direktor