

ZRAČNA LUKA OSIJEK d.o.o.
Vukovarska 67, 31207 Klisa; p.p. 305, 31103 Osijek
info@osijek-airport.hr
www.osijek-airport.hr
Tel: +385 31 514 402

Ur.broj: B-I-02/26-132-TP/SVP
Klisa, 22.04.2026.

- zainteresiranim gospodarskim subjektima -

PREDMET: Javni natječaj za osnivanje prava građenja na nekretnini u vlasništvu Zračne luke Osijek d.o.o.

- **odgovor na zahtjev gospodarskog subjekta, izmjena Javnog natječaja, produljenje roka za dostavu ponuda**

Zračna luka Osijek d.o.o. je zaprimila dopis zainteresiranog gospodarskog subjekta naslovljen kao *Zahtjev za izmjenu i/ili poništenje Javnog natječaja – pravo građenja*, na koji ovim putem daje odgovore, sve kako slijedi:

Zahtjev:

Poštovani,

nastavno na objavljeni Javni natječaj za osnivanje prava građenja na nekretnini u vlasništvu Zračne luke Osijek d.o.o., kao i na Vaše dostavljene odgovore na upite zainteresiranih ponuditelja, ovim putem ukazujemo na ozbiljne nedostatke predmetnog natječaja koji dovode u pitanje njegovu zakonitost, transparentnost i provedivost.

1. Neriješen pristup predmetnoj nekretnini

Iz Vašeg očitovanja proizlazi da pristupni put do predmetne čestice nije osiguran, već da će isti biti riješen o trošku i u organizaciji budućeg nositelja prava građenja, uz obvezu da ponuditelj sam predloži njegovu trasu.

Smatramo da je takvo postupanje pravno neprihvatljivo jer:

- pristup nekretnini predstavlja osnovni preduvjet njezine uporabe,
- pitanje pristupa nije tehničko već imovinsko-pravno pitanje,
- ponuditelji nisu u mogućnosti procijeniti izvedivost, trošak niti pravnu mogućnost realizacije pristupnog puta.

Slijedom navedenog, predmet natječaja nije jasno određen niti je ponuditeljima omogućeno donošenje informirane poslovne odluke, čime se krši načelo savjesnosti i poštenja te načelo transparentnosti.

2. Nedostatak jasno definiranih uvjeta gradnje

Natječajem nisu definirani osnovni urbanistički parametri, dok se istodobno zahtijeva izrada detaljnog poslovnog plana.

Takav pristup stvara pravnu i ekonomsku neizvjesnost te onemogućava usporedivost ponuda.

3. Nepotpuna i netočna dokumentacija

U samom natječaju navedeni su netočni odnosno neprovjerljivi podaci vezani uz zemljišnoknjižnu identifikaciju nekretnine.

Slijedom svega navedenog, zahtijevamo:

1. žurnu izmjenu Javnog natječaja na način da se:

- jasno i nedvojbeno riješi pravni osnov pristupa predmetnoj nekretnini,
- precizno utvrde uvjeti gradnje,
- ispravi i dopuni dokumentacija,

ili alternativno,

2. poništenje predmetnog Javnog natječaja u cijelosti.

U suprotnom, bit ćemo primorani poduzeti daljnje pravne korake radi zaštite svojih prava i interesa.

S poštovanjem,

Odgovor:

Natječajna dokumentacija omogućuje svim zainteresiranim subjektima da, uz uobičajeni stupanj dužne pažnje i profesionalne procjene, sagledaju sve relevantne okolnosti i preuzmu odgovarajuće poslovne rizike. Pitanje osiguranja pristupa nekretnini predstavlja sastavni dio investicijskog zahvata i poslovne procjene svakog pojedinog ponuditelja, stoga ne može biti detaljno unaprijed riješeno budući da ovisi o konkretnom idejnom rješenju i opsegu zahvata koji predlaže ponuditelj. Ponuditelji, sukladno svojim poslovnim modelima i tehničkim rješenjima, trebaju sagledati sve relevantne okolnosti te u kratkom poslovnom planu koji su dužni dostaviti u ponudi, predložiti optimalno rješenje pristupa i snositi troškove njegove realizacije. Iz navedenog

proizlazi da je predmet natječaja jasno određen, da je ponuditeljima omogućeno donošenje informirane poslovne odluke te da nema kršenja načela savjesnosti i poštenja niti načela transparentnosti.

U samom Javnom natječaju je navedeno da se na osnovanom pravu građenja mogu graditi infrastrukturni objekti. Kako bi uvjeti natječaja bili precizniji, u točki 1. podtočka 1.1. mijenja se i glasi:

„1.1. Predmet javnog natječaja je osnivanje prava građenja na nekretnini u vlasništvu Zračne luke Osijek d.o.o. s ciljem izgradnje infrastrukturnih objekata maksimalnih dimenzija 40 x 45 metara, maksimalne visine 9,5 metara, radi obavljanja djelatnosti na području zračnog prometa koje uključuju korištenje usluga Zračne luke Osijek d.o.o.“

Podaci za zemljišnoknjižnu identifikaciju nekretnine navedeni su u samom Javnom natječaju, dodatno pojašnjeni prilikom davanja odgovora na pitanja gospodarskog subjekta te razvidni iz objavljene dokumentacije (ZK izvadak za ZK uložak br. 2062 i izvod iz katastarskog plana). Prema tome, podaci za zemljišnoknjižnu identifikaciju nekretnine su točni, jasni, precizni i provjerljivi.

Produljuje se rok za dostavu ponuda te se u točki 2. podtočki 2.6. tekst „23. travnja 2026. godine do 10,00 sati“ zamjenjuje tekstem „7. svibnja 2026. godine do 10,00 sati“.

ZRAČNA LUKA OSIJEK d.o.o.