



REPUBLIKA HRVATSKA
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
OPĆINA KUMROVEC
OPĆINSKI NAČELNIK

KLASA: 944-01/26-01/002

URBROJ: 2140-19-01

Kumrovec, 27.08.2026.

JAVNI NATJEČAJ
za osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine Kumrovec
radi izgradnje i upravljanja turističkim kampom

I. PREDMET NATJEČAJA

Predmet javnog natječaja je osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine Kumrovec, Josipa Broza 12, Kumrovec, OIB: 21647556965, na rok od 30 (trideset) godina, i to na sljedećim nekretninama:

- k.č.br. 1494 k.o. Razvor, parking Spašnik,
- k.č.br. 1495 k.o. Razvor, park Spašnik,
- k.č.br. 1595 k.o. Razvor, park Kumrovec, sve upisano u ZK uložak 1858, ukupne površine približno 6.500 m².

Pravo građenja osniva se isključivo radi izgradnje, opremanja, održavanja i upravljanja turističkim kampom sukladno Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Kumrovec koje su u postupku donošenja, odnosno sukladno prostornim planovima i drugim važećim propisima koji budu primjenjivi u vrijeme realizacije projekta.

Nositelj prava građenja može na zemljištu na kojem je osnovano pravo građenja graditi i imati u svom vlasništvu građevine izgrađene u okviru odobrenog projekta, sve u skladu s važećim propisima, prostornim planovima, aktima za građenje i uvjetima utvrđenima ugovorom o osnivanju prava građenja.

Na predmetnim česticama temeljem Ugovora o darovanju od 24. listopada 2013. godine zabilježena je trajna zabrana otuđenja darovanih nekretnina osim u slučaju pisane suglasnosti Republike Hrvatske odnosno Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. Općina Kumrovec dužna je nakon provedbe javnog natječaja, odnosno nakon donošenja odluke o prihvatanju ponude, a prije sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja s odabranim ponuditeljem, zatražiti od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

predmetnu suglasnost, ako je ista potrebna prema važećim propisima i uvjetima predmetnog Ugovora o darovanju.

U slučaju da Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine odbije izdati potrebnu suglasnost, odluka o odabiru ponuditelja smatra se ništavnom, odnosno neće proizvoditi pravne učinke u dijelu u kojem je za osnivanje prava građenja potrebna navedena suglasnost, a ovaj javni natječaj se poništava.

U slučaju poništenja javnog natječaja odabrani ponuditelj odriče se prava na potraživanje naknade troškova s osnova sudjelovanja na ovom javnom natječaju kao i bilo kojih drugih potraživanja prema Općini Kumrovec po toj osnovi.

II. SVRHA PROJEKTA

Nositelj prava građenja obvezan je vlastitim sredstvima realizirati investiciju procijenjene vrijednosti najmanje 1.500.000,00 EUR.

Projekt mora sadržavati najmanje:

- 8 mobilnih kućica,
- 10 kamp mjesta za kampere i kamp-prikolice,
- bazen dimenzija najmanje 18 x 10 m,
- natkrivenu recepciju,
- dva natkrivena prostora za pranje posuđa i rublja,
- spa zonu,
- tri natkrivene sjenice s roštiljem,
- prostor za pražnjenje kemijskih WC spremnika kampera,
- dječje igralište,
- vanjsku teretanu,
- potrebnu komunalnu i prometnu infrastrukturu,
- hortikulturno uređenje.

Ponuditelj može ponuditi i dodatne sadržaje koji povećavaju turističku, gospodarsku i društvenu vrijednost projekta.

Svi sadržaji moraju biti projektirani, izgrađeni i korišteni u skladu s prostornim planovima, posebnim propisima, uvjetima nadležnih javnopravnih tijela te aktima potrebnim za građenje i uporabu građevina.

III. TRAJANJE PRAVA GRAĐENJA

Pravo građenja osniva se na vrijeme od 30 (trideset) godina.

Pravo građenja može se, uz suglasnost Općine Kumrovec i pod uvjetima utvrđenima ugovorom o osnivanju prava građenja, produžiti za dodatnih 10 (deset) godina ukoliko je nositelj prava građenja uredno izvršavao sve obveze preuzete ugovorom, realizirao projekt u ugovorenom opsegu, uredno podmirivao naknadu za pravo građenja i druge obveze te uredno upravljao izgrađenim turističkim kampom.

Pravo građenja prestaje istekom roka na koji je osnovano, odnosno prije isteka u slučajevima utvrđenima važećim propisima i ugovorom o osnivanju prava građenja.

Po prestanku prava građenja pravni status izgrađenih građevina i drugih trajno ugrađenih objekata uređuje se sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, drugim važećim propisima te ugovoru o osnivanju prava građenja. Ugovorom o osnivanju prava građenja detaljno će se urediti način prestanka prava građenja, primopredaja zemljišta, građevina, uređaja i opreme te međusobna prava i obveze Općine Kumrovec i nositelja prava građenja.

IV. NAKNADA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Procjembenim elaboratom utvrđena je tržišna vrijednost prava građenja za razdoblje od 30 godina u iznosu od 97.600,00 EUR. Početna godišnja naknada za osnovano pravo građenja iznosi 3.253,33 EUR. Naknada za pravo građenja plaća se jednom godišnje, najkasnije do 31. siječnja za tekuću godinu, osim ako ugovorom o osnivanju prava građenja nije drukčije uređeno. Ponuditelji mogu ponuditi višu godišnju naknadu od početno utvrđene naknade. Način obračuna, dospijeće, eventualna usklađenja naknade, posljedice zakašnjenja i druga pitanja vezana uz plaćanje naknade detaljno će se urediti ugovorom o osnivanju prava građenja.

V. ROKOVI REALIZACIJE

Nositelj prava građenja obavezan je:

- ishoditi svu potrebnu dokumentaciju za realizaciju projekta u roku od 18 mjeseci od sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja,
- započeti gradnju najkasnije u roku od 18 mjeseci od sklapanja ugovora,
- završiti projekt i ishoditi uporabnu dozvolu, odnosno drugi odgovarajući akt kojim se omogućava zakonita uporaba izgrađenih sadržaja, najkasnije u roku od 36 mjeseci od sklapanja ugovora.

Rokovi se mogu produžiti u slučaju opravdanih razloga, osobito više sile ili trajanja postupaka pred nadležnim javnopravnim tijelima na koje nositelj prava građenja nije mogao utjecati, uz prethodnu odluku Općinskog vijeća Općine Kumrovec. Nositelj prava građenja dužan je bez odgode obavijestiti Općinu Kumrovec o nastanku okolnosti koje mogu utjecati na ugovorene rokove realizacije projekta.

VI. OBVEZE NOSITELJA PRAVA GRAĐENJA

Nositelj prava građenja obavezuje se:

- izgraditi sve sadržaje navedene u natječaju i prihvaćenoj ponudi,
- realizirati investiciju u vrijednosti od najmanje 1.500.000,00 EUR,
- koristiti zemljište i izgrađene sadržaje isključivo za namjenu utvrđenu ovim natječajem i ugovorom,
- upravljati turističkim kampom tijekom trajanja prava građenja,
- održavati izgrađene objekte, infrastrukturu i okoliš,
- uredno plaćati naknadu za pravo građenja,
- podmirivati sve javne i druge obveze koje proizlaze iz korištenja zemljišta i upravljanja kampom,
- osigurati zakonito poslovanje turističkog kampa,

- omogućiti stanovnicima Općine Kumrovec s prijavljenim prebivalištem kupnju povlaštene dnevne ulaznice za korištenje bazena i ostalih sadržaja kojima upravlja nositelj prava građenja.

Visina popusta za stanovnike Općine Kumrovec iznositi će najmanje 30 % u odnosu na redovnu dnevnu cijenu.

Detaljni uvjeti ostvarivanja prava na povlaštene ulaznice, uključujući način dokazivanja prebivališta, broj ulaznica, razdoblje korištenja i druge uvjete, urediti će se ugovorom o osnivanju prava građenja. Nositelj prava građenja odgovoran je za održavanje i sigurnost svih sadržaja kojima upravlja te je dužan imati sva propisana osiguranja i dozvole.

VII. UVJETI KOJE MORA ISPUNJAVATI PONUDITELJ

Ponuditelj mora biti trgovačko društvo ili druga pravna osoba registrirana za obavljanje turističke djelatnosti ili djelatnosti povezanih s predmetom natječaja.

Ponuditelj mora ispunjavati sljedeće uvjete:

1. imati najmanje dvoje zaposlenih na neodređeno vrijeme;
2. imati pozitivan kapital društva;
3. imati uredno podmirene obveze prema državnom proračunu s osnova poreza i drugih davanja;
4. imati uredno podmirene obveze prema Općini Kumrovec;
5. da račun ponuditelja nije bio blokiran dulje od 30 dana neprekidno tijekom posljednjih šest mjeseci;
6. da ponuditelj odnosno odgovorna osoba ponuditelja nije pravomoćno osuđena za kaznena djela gospodarskog kriminaliteta, korupcije ili prijevare, u skladu s važećim propisima;
7. imati sposobnost financiranja projekta u vrijednosti najmanje 1.500.000,00 EUR, koja se dokazuje zadnjim godišnjim financijskim izvještajem ponuditelja i, ako je primjenjivo, povezanih društava, dokazom o raspoloživim vlastitim sredstvima, potvrdom banke, pismom namjere banke ili drugim odgovarajućim dokazom.

Ponuditelj mora dokazati da raspolaže financijskim i organizacijskim kapacitetima potrebnim za realizaciju projekta.

VIII. DOKUMENTACIJA KOJA SE PRILAŽE PONUDI

Ponuda mora sadržavati:

1. ispunjen ponudbeni obrazac u slobodnoj formi;
2. izvadak iz sudskog registra ili obrtnog registra, ne stariji od 30 dana;
3. BON-2 ili SOL-2;
4. potvrdu Porezne uprave o nepostojanju poreznog duga;
5. potvrdu Općine Kumrovec o nepostojanju dospjelih obveza;
6. potvrdu banke ili pismo namjere banke o financiranju projekta ili dokaz o raspoloživim vlastitim sredstvima u iznosu od najmanje 10 % vrijednosti investicije i/ili procjembeni elaborat vrijednosti nekretnina od najmanje 10 % vrijednosti investicije
7. popis realiziranih projekata uz potvrde investitora ili uporabne dozvole, ako ponuditelj ima iskustvo u realizaciji sličnih projekata;

8. popis zaposlenih;
9. idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje budućeg turističkog kampa;
10. investicijski elaborat;
11. poslovni plan za razdoblje od najmanje deset godina;
12. plan zapošljavanja;
13. izjavu o prihvaćanju povlaštenih ulaznica za stanovnike Općine Kumrovec;
14. izjavu o nekažnjavanju odgovorne osobe;
15. dokaz o uplati jamčevine.

Povjerenstvo može zatražiti izvornike ili ovjerene preslike dokumenata za koje ocijeni da je potrebno provjeriti njihovu vjerodostojnost, u skladu s uvjetima natječaja.

IX. JAMČEVINA

Ponuditelj je obavezan uplatiti jamčevinu u iznosu od 3.253,33 EUR.

Jamčevina se odabranom ponuditelju računa u buduću obvezu plaćanja naknade za pravo građenja, na način utvrđen ugovorom o osnivanju prava građenja. Ostalim ponuditeljima jamčevina se vraća u roku od 15 dana od donošenja odluke o odabiru, odnosno odluke o poništenju natječaja. Ako odabrani ponuditelj odustane od sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja ili ne dostavi tražena sredstva osiguranja u propisanom roku, gubi pravo na povrat jamčevine.

X. KRITERIJI ZA ODABIR

Povjerenstvo će vrednovati pravodobne i potpune ponude prema sljedećim kriterijima:

Kriterij	Broj bodova
Kvaliteta idejnog rješenja	50
Poslovni plan i održivost projekta	20
Iskustvo u realizaciji sličnih projekata	5
Financijska sposobnost	5
Visina ponuđene godišnje naknade za pravo građenja	5
Dodatni turistički sadržaji	5
Plan zapošljavanja lokalnog stanovništva	5
Ekološka rješenja i energetska učinkovitost	5
UKUPNO	100

Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda koja ostvari najveći ukupan broj bodova. Ponuda mora ostvariti najmanje 70 bodova te mora zadovoljiti najmanje šest od osam utvrđenih kriterija. Način dodjele bodova po svakom kriteriju mora biti unaprijed određen i sastavni je dio natječajne dokumentacije. Ako dvije ili više ponuda ostvare jednak ukupan broj bodova, prednost ima ponuditelj koji ponudi višu godišnju naknadu za osnovano pravo građenja. Ako i nakon primjene navedenog kriterija postoji jednak broj bodova, prednost se utvrđuje prema dodatnim pravilima utvrđenima natječajnom dokumentacijom i zapisnikom Povjerenstva.

XI. POVJERENSTVO

Za provedbu natječaja općinski načelnik Općine Kumrovec imenuje Povjerenstvo od tri člana.

Povjerenstvo čine predsjednik Povjerenstva i dva člana.

Povjerenstvo:

- otvara ponude,
- utvrđuje pravodobnost i potpunost prijava,
- pregledava dostavljenu dokumentaciju,
- provodi administrativnu provjeru,
- provodi bodovanje ponuda,
- sastavlja zapisnik,
- izrađuje rang-listu ponuditelja,
- izrađuje prijedlog odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja,
- dostavlja prijedlog Općinskom vijeću Općine Kumrovec.

Članovi Povjerenstva dužni su postupati nepristrano i u skladu s načelima transparentnosti, jednakog postupanja i zaštite imovine Općine Kumrovec.

XII. POSTUPAK OTVARANJA I VREDNOVANJA

1. Otvaranje ponuda je javno.
2. Otvaraju se samo pravodobno zaprimljene ponude.
3. Ponude koje nisu dostavljene u skladu s uvjetima natječaja ili su nepotpune neće se razmatrati, osim ako je prema važećim propisima ili pravilima natječaja dopušteno otklanjanje nedostataka.
4. Povjerenstvo provodi administrativnu provjeru ponuda.
5. Nakon administrativne provjere provodi se stručno bodovanje ponuda.
6. Po potrebi Povjerenstvo može zatražiti dodatna pojašnjenja koja ne smiju mijenjati sadržaj niti bitne elemente ponude.
7. O radu Povjerenstva vodi se zapisnik.
8. Povjerenstvo izrađuje rang-listu ponuditelja.
9. Povjerenstvo dostavlja Općinskom vijeću prijedlog odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.
10. Konačnu odluku o odabiru donosi Općinsko vijeće Općine Kumrovec.

XIII. UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA

S odabranim ponuditeljem sklapa se ugovor o osnivanju prava građenja. Pravo građenja osnovat će se nakon donošenja odluke o odabiru, pribavljanja svih potrebnih suglasnosti i ispunjenja drugih uvjeta propisanih natječajem, važećim propisima i odlukom nadležnog tijela Općine Kumrovec.

Prije sklapanja ugovora odabrani ponuditelj mora dostaviti:

- bjanko zadužnicu,
- bankarsku garanciju za uredno izvršenje ugovora u iznosu od 100.000,00 EUR ili drugo odgovarajuće financijsko osiguranje prihvatljivo Općini Kumrovec,
- policu osiguranja od odgovornosti.

Ugovorom o osnivanju prava građenja osobito će se urediti:

- predmet i opseg prava građenja,

- rok trajanja prava građenja,
- visina i način plaćanja naknade,
- namjena zemljišta,
- sadržaj i opseg investicije,
- rokovi realizacije projekta,
- način korištenja i održavanja zemljišta i građevina,
- obveze nositelja prava građenja,
- uvjeti za eventualni prijenos prava građenja,
- sredstva osiguranja,
- uvjeti raskida i prestanka prava građenja,
- način primopredaje zemljišta i građevina po prestanku prava građenja,
- odgovornost za štetu,
- druga međusobna prava i obveze ugovornih strana.

XIV. PRESTANAK I ODUZIMANJE PRAVA GRAĐENJA

Pravo građenja prestaje na način i pod uvjetima propisanim Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, drugim važećim propisima i ugovorom o osnivanju prava građenja.

Općina Kumrovec može zahtijevati raskid ugovora, odnosno poduzeti druge pravne radnje dopuštene važećim propisima, ako nositelj prava građenja:

- ne započne realizaciju projekta u ugovorenom roku,
- ne završi investiciju u ugovorenom roku,
- ne ishodi potrebne dozvole za zakonitu uporabu izgrađenih sadržaja,
- prestane obavljati djelatnost bez opravdanog razloga,
- ne plaća naknadu za pravo građenja,
- koristi zemljište protivno njegovoj ugovorenoj namjeni,
- ne izvršava ugovorene obveze,
- ne održava objekte i okoliš,
- ne omogućava ostvarivanje prava stanovnicima Općine Kumrovec na povlaštene ulaznice,
- daje ili prenosi pravo građenja trećoj osobi protivno ugovoru ili važećim propisima,
- na drugi način teško povrijedi odredbe ugovora o osnivanju prava građenja.

U slučaju prestanka prava građenja prije isteka ugovorenog roka zbog povrede ugovornih obveza nositelja prava građenja, međusobna prava i obveze ugovornih strana, uključujući pitanje građevina, ulaganja, naknade štete i eventualnog obeštećenja, urediti će se ugovorom o osnivanju prava građenja, u skladu s prisilnim propisima.

Po isteku prava građenja zbog proteka vremena, pravni status građevina i drugih trajno povezanih dijelova nekretnine uređuje se prema važećim propisima kojima se uređuje pravo građenja.

XV. NAČIN PODNOŠENJA PONUDA

Ponude se dostavljaju u zatvorenoj omotnici s naznakom:

„NE OTVARATI – Ponuda za osnivanje prava građenja radi izgradnje turističkog kampa“

Na adresu; Općina Kumrovec, Ul. Josipa Broza 12, 49295 Kumrovec

Rok za dostavu ponuda iznosi 30 dana od dana objave natječaja. Mjesto, način i rok dostave ponuda, kao i datum i vrijeme javnog otvaranja ponuda, bit će navedeni u objavi javnog natječaja. Ponude zaprimljene nakon isteka roka neće se razmatrati.

XVI. ZAVRŠNE ODREDBE

Općina Kumrovec zadržava pravo poništiti javni natječaj u cijelosti ili djelomično, odnosno ne odabrati niti jednu ponudu, u slučajevima i pod uvjetima dopuštenima važećim propisima, bez obveze naknade troškova ponuditeljima nastalih sudjelovanjem na natječaju.

Općina Kumrovec zadržava pravo ne sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja ako se nakon provedbe natječaja utvrde okolnosti koje onemogućavaju ili bitno otežavaju zakonito osnivanje prava građenja. U slučaju da nadležno tijelo ne izda potrebnu suglasnost za osnivanje prava građenja, ako je takva suglasnost potrebna, postupak se neće nastaviti odnosno odluka o odabiru neće proizvoditi pravne učinke u dijelu u kojem je suglasnost zakonski uvjet za osnivanje prava građenja.

Sva pitanja koja nisu uređena ovim javnim natječajem uređuju se važećim propisima Republike Hrvatske i ugovorom o osnivanju prava građenja.

Sve dodatne informacije mogu se dobiti u Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Kumrovec tijekom uredovnog vremena.

PRILOG – OBVEZNI SADRŽAJ POSLOVNOG PLANA

Poslovni plan mora sadržavati najmanje:

- opis investicije,
- arhitektonski koncept,
- prikaz planiranih turističkih sadržaja,
- terminski plan realizacije,
- financijsku konstrukciju,
- projekciju prihoda i rashoda za prvih 10 godina,
- procjenu broja noćenja,
- procjenu popunjenosti smještajnih kapaciteta,
- marketinšku strategiju,
- plan zapošljavanja,
- procjenu utjecaja na okoliš,
- plan upravljanja rizicima,
- plan održavanja i upravljanja kampom,
- prikaz doprinosa razvoju turizma Općine Kumrovec,
- prikaz dodatnih turističkih sadržaja,
- prikaz ekoloških rješenja i mjera energetske učinkovitosti,
- prikaz financijske održivosti projekta tijekom trajanja prava građenja.

OPĆINA KUMROVEC

Općinski načelnik

Robert Šplajt