

Broj: 1011/25

Šibenik, 17. lipnja 2025.

BIKARAC d.o.o., Narodnog preporoda 1, 22000 Šibenik, OIB: 68212264037, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zadru stalna služba u Šibeniku, zastupano po direktoru g. Robertu Podrugu, raspisuje slijedeći:

JAVNI NATJEČAJ ZA PODNOŠENJE PONUDA
ZA ZAKUP ZEMLJIŠTA U SVRHU IZGRADNJE FOTONAPONSKE ELEKTRANE
na dijelu k.č. 5429/2 k.o. Donje Polje

I. PREDMET JAVNOG NATJEČAJA

Članak 1.

Raspisuje se javni poziv za davanje u zakup zemljišta u vlasništvu društva Bikarac d.o.o. (zakupodavac) u svrhu izgradnje fotonaponske elektrane, na k.č. 5429/2 k.o. Donje Polje, upisana u ZK uložak broj 6417, površine dijela katastarske čestice koji se daje u zakup 80 000 m² (na dijelu deponije).

Opis nekretnine dan je u preliminarno izrađenom Idejnom projektu fotonaponske elektrane FNE Bikarac koji je priložen ovom pozivu i čini njegov sastavni dio (Prilog 1.).

Članak 2.

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

Članak 3.

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

Razgledavanje nekretnine neće se posebno organizirati.

Zakupodavac jamči da ne postoji posjed treće osobe na nekretnini. Ukoliko se naknadno utvrdi postojanje posjeda treće osobe na nekretnini, zakupnik će o svom trošku osloboditi nekretninu od stvari i osoba.

Članak 4.

Natječaj za davanje u zakup zemljišta provest će se pisanim javnim nadmetanjem, a postupak provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja koje imenuje direktor zakupodavca.

Članak 5.

Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme od 20 godina, a smatra se sklopljenim i proizvodi pravne učinke danom njegove solemnizacije (potvrde) od strane javnog bilježnika.

II. ZAKUPNINA

Članak 6.

Početna cijena godišnje zakupnine iznosi 12.000,00 EUR-a.

Iznos mjesečne zakupnine predstavlja 1/12 iznosa godišnje zakupnine.

Članak 7.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona koja ponudi najviši iznos godišnje zakupnine, uz uvjet da ponuda i ponuditelj ispunjavaju i sve ostale uvjete iz ovog natječaja.

Članak 8.

Zakupnik je dužan plaćati mjesečni iznos zakupnine sukladno ugovoru o zakupu svaki mjesec najkasnije do 15.-og u mjesecu za tekući mjesec.

Visina ugovorene zakupnine usklađivat će se na godišnjoj osnovi korištenjem CPI (Consumer price indeks - Indeks potrošačkih cijena), kojega objavljuje Državni zavod za statistiku RH, za cijelo razdoblje trajanja Ugovora, ukoliko CPI na godišnjoj osnovi bude veći od + 3%.

Smanjenje CPI neće imati za posljedicu smanjenje ugovorene zakupnine.

Radi usklađenja zakupnine prema odredbama ovog članka neće se sklapati dodatak ovome Ugovoru, nego se Zakupnik obvezuje plaćati usklađenu zakupninu na temelju pisane obavijesti Zakupodavca o usklađivanju zakupnine.

II. NATJEČAJNI POSTUPAK, PONUDA I ROK ZA PODNOŠENJE PONUDE

Članak 9.

Pravo sudjelovanja na natječaju imaju sve fizičke osobe – obrtnici i pravne osobe registrirane za obavljanje djelatnosti proizvodnje električne energije, koje ispunjavaju sve natječajne uvjete i koje nemaju nikakvih dugovanja prema zakupodavcu ili Republici Hrvatskoj.

Dopuštene su ponude zajednice ponuditelja što uključuje svako njihovo privremeno udruženje. U slučaju zajednice ponuditelja, isto se, bez obzira na pravni oblik udruženja, prema zakupodavcu smatra jednim gospodarskim subjektom. Svi članovi zajednice ponuditelja, solidarno su odgovorni za sve obveze preuzete ugovorom o zakupu.

Članak 10.

Pisana ponuda za zakup s potrebnom dokumentacijom podnosi se Povjerenstvu za provedbu natječaja neposredno u pisarnicu ili preporučenom pošiljkom, u zatvorenoj omotnici na kojoj mora biti naznačeno: "PONUDA ZA ZAKUP ZEMLJIŠTA - NE OTVARATI", na adresu: BIKARAC d.o.o., Narodnog preporoda 1, 22000 Šibenik.

Članak 11.

Pisana ponuda za sudjelovanje na natječaju mora sadržavati:

1. naziv, sjedište i OIB ponuditelja, te njegovi kontakt podaci,
2. podatak o adresi elektroničke pošte ponuditelja za potrebe elektroničke komunikacije,
3. broj računa ponuditelja s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, za eventualni povrat jamčevine
4. izvadak iz sudskog ili obrtnog registra, ne stariji od dana raspisivanja natječaja,
5. potvrdu Porezne uprave o stanju duga, ne starija od dana raspisivanja natječaja,
6. ponuđeni iznos godišnje zakupnine koji ne smije biti niži od početnog iznosa navedenog u javnom natječaju,
7. dokaz o uplati jamčevine isključivo s računa/imena ponuditelja.

Članak 12.

Ponuditelj je podnošenjem ponude izričito suglasan da zakupodavac može prikupljati, koristiti i dalje obrađivati dostavljene podatke u svrhu provedbe postupka javnog prikupljanja ponuda i zakupa zemljišta, sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka te iste objaviti.

Članak 13.

Rok za podnošenje ponuda je 09. srpnja 2025. do 12:00 sati, do kojega vremena ponuda treba biti zaprimljena na adresi zakupodavca Bikarac d.o.o. Ponude zaprimljene nakon tog vremena neće se uzeti u razmatranje, bez obzira na eventualno vrijeme predaje pružatelju poštanskih usluga.

Javno otvaranje ponuda će provesti Povjerenstvo za provedbu natječaja dana **09. srpnja 2025. u 12:00 sati** u prostorijama zakupodavca Bikarac d.o.o..

Postupak otvaranja ponuda je javan i imaju mu pravo prisustvovati ponuditelji koji su podnijeli pisane ponude, odnosno njihovi ovlaštteni predstavnici.

Ovlaštteni predstavnici ponuditelja, ukoliko nisu navedeni kao osobe ovlaštene za zastupanje u sudskom registru ili vlasnici obrta, moraju imati punomoć osobe ovlaštene za zastupanje ili vlasnika za prisustvovanje javnom otvaranju ponuda.

Članak 14.

Ponuditelji moraju položiti **jamčevinu** u visini početnog iznosa jedne mjesečne zakupnine (**1.000,00 EUR** u korist računa zakupodavca Bikarac d.o.o., IBAN: HR8624020061100719948, model: HRXX, poziv na broj XXXX-OIB ponuditelja, najkasnije do isteka roka za podnošenje ponuda).

Ponuditelju čija ponuda bude izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se uračunava u zakupninu ili jamstvo za uredno izvršenje ugovora, a ostalim se ponuditeljima jamčevina vraća u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ukoliko odabrani ponuditelj odustane od zakupa prije potpisivanja ugovora, uplaćena jamčevina se ne vraća.

Članak 15.

Kriterij za odabir je najviši iznos ponuđene godišnje zakupnine.

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

Ukoliko dva ili više ponuditelja ponude isti najviši iznos ponuđene godišnje zakupnine, a ispunjavaju uvjete iz natječaja, Povjerenstvo će ih pozvati da u roku od 48 sati pisanim putem ponude novi viši iznos godišnje zakupnine koji se nudi kao naknada za zakup zemljišta, koje ponude će Povjerenstvo, uz mogućnost prisustvovanja ponuditelja, otvoriti i zapisnički utvrditi.

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

Komunikacija pri postupku iz stavka 3. ovog članka provodi se putem elektroničke pošte (e-mail).

Članak 16.

Ukoliko odabrani ponuditelj odustane od zakupa prije potpisivanja ugovora sklapanje ugovora može se ponuditi prvom sljedećem ponuditelju, pod uvjetima iz njegove ponude, uz rok od 5 (pet) dana od poziva za očitovanje. Prvom sljedećem ponuditelju poziv će se uputiti elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi, a ako se isti u ostavljenom roku ne izjasni o prihvatanju ponude za sklapanje ugovora o zakupu, smatrat će se da istu ne prihvaća te mu se uplaćena jamčevina ne vraća.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje valjane ponude ili se smatra da je odustao od ponude, neće se pozvati sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja ili bilo kojeg od sljedećih ponuditelja, ako je osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja ili bilo kojeg od sljedećih ponuditelja ujedno i osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) ponuditelja koji je prethodno odustao od ponude, odnosno ponuda takvog sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja neće se razmatrati.

Ukoliko odabrani ponuditelj odustane od zakupa prije potpisivanja ugovora, zakupodavac može odlučiti i da se postupak javnog natječaja ponovi.

Članak 17.

U slučaju da su u ponudi dostavljene informacije nepotpune ili pogrešne ili se takvima čine ili ako nedostaju određeni dokumenti, zakupodavac može, poštujući načela jednakog tretmana, zahtijevati od ponuditelja da dopuni, razjasni, upotpuni ili dostavi nužne informacije ili dokumentaciju u roku od 5 (pet) dana. Ne uplata jamčevine nije okolnost zbog koje se može tražiti dopuna odnosno ispravak ponude. Takvo postupanje ne smije dovesti do pregovaranja u vezi ponuđene cijene, kriterija za odabir ili zemljišta.

Članak 18.

Ponude ponuditelja koje nisu zaprimljene u roku, ponude koje nisu potpune, te ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz natječaja neće se razmatrati za izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 19.

Povjerenstvo za provedbu natječaja nakon obrade pristiglih ponuda sastavlja Zapisnik o pregledu i ocjeni ponuda s prijedlogom za donošenje odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja odnosno odluke o poništenju natječaja, koje se dostavlja direktoru zakupodavca.

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja odnosno odluku o poništenju natječaja donosi direktor zakupodavca.

Članak 20.

Zakupodavac do sklapanja ugovora o zakupu zadržava pravo izmjene, odnosno poništenja natječaja u cijelosti ili djelomično u svakoj njegovoj fazi i neprihvatanja niti jedne pristigle ponude za zakup te će u tom slučaju svi ponuditelji biti obaviješteni putem pošte ili elektroničke pošte na adresu navedenu u ponudi.

Članak 21.

O rezultatima javnog natječaja ponuditelji će biti obaviješteni putem internetskih stranica zakupodavca, s tim da će se najpovoljnijem ponuditelju obavijest dostaviti i putem pošte ili elektroničke pošte na adresu.

IV. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 22.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana stupanja na snagu odluke o odabiru najpovoljnije ponude pristupiti sklapanju ugovora o zakupu kod javnog bilježnika i stupiti u posjed zemljišta.

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

U slučaju iz prethodnog stavka Povjerenstvo će postupiti u skladu s odredbama čl. 16. ovog natječaja.

Članak 23.

Ugovor o zakupu skapa se u pisanom obliku.

Ugovor o zakupu sklapa se kao ovršna isprava sukladno Zakonu o javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22) te svi troškovi solemnizacije ugovora padaju na teret zakupnika.

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 15 (petnaest) dana od dana zaključenja ugovora.

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

Članak 24.

Zakupnik nema pravo dati zemljište u podzakup.

Ako zemljište bude dano u podzakup ili ako zakupnik sklopi pravni posao s trećom osobom kojim se utječe na korištenje zemljišta, zakupodavac je ovlašten ugovor o zakupu raskinuti.

Ako zakupnik postupi suprotno odredbama o zabrani podzakupa, obvezuje se platiti ugovornu kaznu u iznosu koji odgovara visini 6 (šest) ugovorenih mjesečnih zakupnina.

Članak 25.

Potpisom ugovora o zakupu i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je zemljište primio u viđenom stanju i suglasan je da će prostor urediti o vlastitom trošku kako bi na njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost.

Neovisno od pristanka zakupodavca, zakupnik se odriče prava potraživati naknadu od zakupodavca za uložena sredstva s bilo koje osnove (naknade štete, stjecanja bez osnove, smanjenja zakupnine i drugo).

Svi troškovi izgradnje i puštanja u pogon fotonaponske elektrane (uključujući pripreme radove, izgradnju, opremanje, izradu dokumentacije, naknade i sve ostalo potrebno za puštanje elektrane u funkciju) isključivi su trošak zakupnika.

Zakupnik snosi i troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja zemljišta i elektrane (sve režije, komunalna naknada, vodna naknada i drugo, kako je primjenjivo).

Članak 26.

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

- u roku od 1 (jedan) mjesec od dana solemnizacije ugovora o zakupu dužan je predati zahtjev za izdavanje elektroenergetske suglasnosti i ostalih posebnih uvjeta na temelju izrađenog idejnog projekta,
- u roku od 3 (tri) mjeseca od dana solemnizacije ugovora o zakupu dužan je predati zahtjev za dobivanje potvrde na glavni projekt,
- u roku od 4 (četiri) mjeseca od dana solemnizacije ugovora o zakupu dužan je predati prijavu početka građenja,
- u roku od 6 (šest) mjeseci od dana solemnizacije ugovora o zakupu dužan je započeti s radom, tj. proizvodnjom električne energije.

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

Članak 27.

Zakupodavac nije odgovoran za ishođenje uvjerenja o minimalnim tehničkim uvjetima ugovorene djelatnosti, ni za druga uvjerenja ili dozvole, ni za dokumentaciju koja je potrebna za ishođenje istih. Međutim, Zakupodavac se obvezuje dati sve potrebne suglasnosti potrebne za ishođenje građevinske dozvole.

Članak 28.

Ugovorom o zakupu bit će reguliran otkaz ugovora o zakupu na način da zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu, između ostaloga, ako:

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca ne plati u cijelosti dospjelo dugovanje, u iznosu koji odgovara ili je veći od iznosa 2 (dvije) zakupnine, bez obzira radi li se o dospjelim zakupninama ili nekom drugom potraživanju,
- zakupnik u roku od 6 (šest) mjeseci od solemnizacije ugovora o zakupu ne stavi fotonaponsku elektranu u funkciju,
- zakupnik krši odredbe ugovora o zakupu glede osiguranja predmeta zakupa

Članak 29.

Zakup zasnovan ugovorom o zakupu se može izmijeniti na način koji će udovoljavati odredbama pozitivnih propisa za stjecanje dozvola potrebnih za razvoj projekata planiranih na nekretnini.

Članak 30.

Rokovi navedeni u članku 26. mogu se suglasnošću stranaka produljiti iz sljedećih razloga:

- više sile;
- djelovanja tijela državne uprave ili drugih osoba s javnim ovlastima;
- drugih opravdanih razloga za onoliko vremena koliko je trajala smetnja.

Pod višom silom smatraju se izvanredni vanjski događaji i okolnosti nastali nakon sklapanja ugovora, a prije isteka roka, koji se u vrijeme sklapanja ugovora nisu mogli predvidjeti, niti ih je ugovorna strana mogla spriječiti, izbjeći ili otkloniti te za koje nije odgovorna ni jedna ni druga strana, a zbog kojih u vremenu trajanja tih događaja izvršenje obveze ugovaratelju nije moguće. Pod višom silom osobito se smatra: rat, neprijateljstva (bilo objavljeni ili ne), invazije, napad inozemnih neprijatelja, pobuna, terorizam, revolucija, ustanak, vojna ili uzurpirana vlast ili građanski rat, izgređi, nemiri, neredi, štrajk ili obustava rada od strane osoba koje nisu osoblje ugovaratelja i drugi zaposlenici ugovaratelja.

Pod djelovanjem tijela državne uprave ili drugih osoba javnim ovlastima se smatra kada je ugovaratelj propisano slijedio upute koja su odredila nadležna tijela vlasti, a ta tijela svojim radom uzrokuju kašnjenja ili prekidaju rad ugovaratelja te kada nakon sklapanja ugovora nastupe promjene zakonodavstva u smislu izmjena ili dodataka u zakonima i propisima koji utječu na rok.

Pod drugim opravdanim razlozima smatra se kada izvršenje kasni iz razloga bilo kojeg kašnjenja, prepreka ili uzroka za koje je odgovoran Zakupodavac, osoblje zakupodavca ili drugi ugovaratelji zakupodavca, kada kod ugovaratelja bez njegove krivnje nastupi nepredviđeni manjak osoblja koji može biti uzrokovan epidemijom ili vladinim akcijama.

Članak 31.

Zakupnik će u roku 3 (tri) radna dana od potpisa ugovora kao **jamstvo za uredno ispunjenje ugovornih obveza** uplatiti na ime beskamatnog pologa iznos **u visini 3 (tri) ugovorene mjesečne zakupnine** koji ostaje zakupodavcu do isteka ugovora o zakupu. Umjesto uplate novčanog pologa, zakupnik može dostaviti bezuvjetnu bankarsku garanciju na navedeni iznos, izdanu u korist zakupodavca Bikarac d.o.o., plativu na "prvi poziv" i "bez prigovora", izdanu od poslovne banke s rokom valjanosti do isteka ugovora o zakupu.

Zakupodavac je ovlašten naplatiti jamstvo za uredno ispunjenje ugovornih obveza u slučaju da dođe do raskida odnosno otkaza ugovora o zakupu krivnjom zakupnika.

Članak 32.

Tijekom trajanja zakupa zakupnik je dužan primijeniti sljedeće mjere zaštite okoliša:

- u slučaju uklanjanja zahvata sa lokacije, ukloniti i ekološki zbrinuti sve uređaje i opremu, a teren dovesti u stanje blisko prvobitnom.

- u slučaju nekontroliranog izlivanja/ispuštanja opasnih tvari odmah poduzeti mjere za sprječavanje daljnjeg razlivanja/ispuštanja, u potpunosti očistiti onečišćenu površinu, a zbrinjavanje opasnih tvari povjeriti ovlaštenoj osobi.

Članak 33.

Ugovorom o zakupu ugovorit će se obveza zakupnika na osiguranje zemljišta prije početka građenja, i to:

- policu osiguranja u korist zakupodavca kojom će biti pokrivena izvan ugovorna odgovornost za štetu koju bi u okviru obavljanja djelatnosti u predmetu zakupa zakupnik prouzročio trećim osobama, uključujući i zaposlenicima. Osiguranjem će biti pokrivena sva imovinska i neimovinska šteta koja nastane smrću, tjelesnom povredom ili oštećenjem zdravlja trećih osoba ili oštećenjem njihovih stvari.
- policu osiguranja u korist zakupodavca koja pokriva troškove mjera zaštite okoliša naveden u prethodnom stavku.

Članak 34.

Ugovorom o zakupu zakupnik će se obvezati najkasnije u roku od 60 (šezdeset) dana od sklapanja ugovora o zakupu dostaviti zakupodavcu dokaz o sklopljenom ugovoru s osiguravateljem te dostaviti tražene police osiguranja.

Članak 35.

Ugovorom o zakupu regulirat će se da je zakupnik dužan najkasnije u roku 60 (šezdeset) dana od dana prestanka zakupa izgrađenu fotonaponsku elektranu predati zakupodavcu na daljnje korištenje u potpunosti u ispravnom stanju.

Ugovorom o zakupu regulirat će se i mogućnost produžetka zakupa između zakupodavca i zakupnika u roku ne dužem od 60 (šezdeset) dana od dana prestanka zakupa.

Članak 36.

Ugovorom o zakupu regulirat će se da je zakupnik ovlašten raskinuti ugovor o zakupu ukoliko u roku od 4 (četiri) mjeseca od urednog zahtjeva ne ishodi energetske odobrenje iz članka 17. Zakona o tržištu električne energije (NN 111/21, 83/23 i 17/25) od resornog ministarstva. Zakupnik je dužan obavijestiti zakupodavca o predmetnom zahtjevu u roku 8 (osam) dana od podnošenja zahtjeva.

Pod urednim zahtjevom smatra se zahtjev koji sadrži sve dokumente navedene u članku 17. st. 10. Zakona o tržištu električne energije, i dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu.

U slučaju raskida ugovora iz prethodno navedenog razloga, zakupodavac se obvezuje vratiti zakupniku do tada plaćene zakupnine i jamstvo za uredno ispunjenje ugovora ako isto ne bude

aktivirano, a zakupnik se odriče prava potraživati plaćanje drugih troškova i naknade štete (pogotovo na ime izmakle koristi).

Članak 37.

Ugovorom o zakupu bit će regulirana dostava pismena zakupniku na način da će se valjanom smatrati i dostava putem elektroničke pošte na adresu dostavljenu u ponudi, a ako pismena sadrže rok, isti počinje teći danom dostave elektroničke pošte.

Članak 38.

Informacije o natječaju svi zainteresirani ponuditelji mogu dobiti radnim danom od 09:30 do 14:30 h putem telefona ili elektroničke pošte.

broj telefona: 022/ 338 363

adresa e-pošte: tajnica@bikarac.hr

Direktor Bikarac d.o.o.

Robert Podrug, dipl.ing.



BIKARAC d.o.o.
Narodnog preporoda 1
ŠIBENIK
OIB:68212264037