

Na temelju članka 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 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. i 94/17.), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13., 137/15., 123/17., 98/19. i 144/20.), članka 7. i članka 18. Odluke o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“ broj 20/10.), Odluke o prodaji i zamjeni nekretnina u vlasništvu Općine Lupoglav, KLASA: 940-04/23-01/03, URBROJ: 2163-25-01/01-23-1 od dana 26. travnja 2023. godine i članka 30. Statuta Općine Lupoglav („Službene novine Grada Pazina“, broj 18/09., 3/13., 14/18. i 10/21.), Općinski načelnik Općine Lupoglav raspisuje

JAVNI NATJEČAJ **za prodaju i zamjenu nekretnina u vlasništvu Općine Lupoglav** **prikupljanjem pisanih ponuda**

I.

Raspisuje se Javni natječaj za prodaju i zamjenu nekretnina u vlasništvu Općine Lupoglav prikupljanjem pisanih ponuda (u daljnjem tekstu: javni natječaj) za nekretnine, kako slijedi:

1. Općina Lupoglav **prodaje** građevinsko zemljište u naselju Brest pod Učkom u svojem vlasništvu (vlasnički udio 1/1), katastarske oznake k.č.br. 2091/13, upisano u zk. ul. 252, za k.o. Brest, površine od 4180 m², u naravi pašnjak, unutar neizgrađenog građevinskog područja naselja Brest pod Učkom te unutar Parka prirode Učka. Početna tržišna vrijednost nekretnine koja se daje u prodaju utvrđena je prema elaboratu procjene vrijednosti nekretnine ovlaštenog stalnog sudskog vještaka mjernične struke i procjenitelja nekretnina (elaborat br.: 37A/22 od prosinca 2022. godine).

Početna kupoprodajna cijena predmetne nekretnine iznosi 62.700,00 eura¹/472.413,15 kuna.

Jamčevina se utvrđuje u visini od 10% od utvrđene početne kupoprodajne cijene predmetne nekretnine i iznosi 6.270,00 eura²/47.241,32 kune.

2. Općina Lupoglav **zamjenjuje** nekretnine u svojem vlasništvu (vlasnički udio 1/1),
 - poljoprivredno zemljište katastarske oznake k.č.br. 2226/1, upisano u zk. ul. 913, za k.o. Boljun, površine od 291 m², u naravi livada, u području naselja Kirčija;
 - poljoprivredno zemljište katastarske oznake k.č.br. 2235/1, upisano u zk. ul. 913, za k.o. Boljun, površine od 522 m², u naravi livada, u području naselja Kirčija;
 - poljoprivredno zemljište katastarske oznake k.č.br. 2235/3, upisano u zk. ul. 913, za k.o. Boljun, površine od 770 m², u naravi livada, u području naselja Kirčija;
 - poljoprivredno zemljište katastarske oznake k.č.br. 2235/4, upisano u zk. ul. 913, za k.o. Boljun, površine od 863 m², u naravi livada, u području naselja Kirčija.Predmetne nekretnine čine cjelinu i daju se u zamjenu zajednički, a početna zajednička tržišna vrijednost, utvrđena je prema procjembenom elaboratu ovlaštenog stalnog sudskog vještaka gospodarske struke i procjenitelja poljoprivrednog zemljišta (elaborat br.: 199 od studenoga 2022. godine) i iznosi 9.728,58 eura³/73.300,00 kuna.

^{1, 2, 3, 4} Fiksni tečaj konverzije 7,53450

Predmetne nekretnine zamjenjuju se za nekretnine u vlasništvu fizičke osobe koje čine cjelinu i daju se u zamjenu zajednički:

- poljoprivredno zemljište katastarske oznake k.č.br. 903, upisanu u zk. ul. 8, za k.o. Vranje, površine od 1500 m², u naravi oranica, u području naselja Vranja i
- poljoprivredno zemljište katastarske oznake k.č.br. 904, upisanu u zk. ul. 8, za k.o. Vranje, površine od 838 m², u naravi oranica, u području naselja Vranja, početne zajedničke tržišne vrijednosti, utvrđene prema procjemenom elaboratu ovlaštenog stalnog sudskog vještaka gospodarske struke i procjenitelja poljoprivrednog zemljišta (elaborat br.: 200 od studenoga 2022. godine) u iznosu od 9.622,40 eura⁴/72.500,00 kuna.

Isključiva svrha zamjene nekretnina je privođenje nekretnina namjeni.

Razlika ponuđene zajedničke tržišne vrijednosti nekretnina za zamjenu isplatiti će se u novčanom iznosu u korist proračuna Općine Lupoglav.

II.

Opći uvjeti javnog natječaja:

1. Pravo podnošenja pisane ponude na javni natječaj imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije. Ostale strane pravne i fizičke osobe mogu sudjelovati na javnom natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva nekretnina na području Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: ponuditelji).
2. Podnošenjem pisane ponude na javni natječaj, ponuditelj je suglasan da Općina Lupoglav može prikupljati, obrađivati i koristiti dane osobne podatke u svrhu provedbe postupka javnog natječaja, u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka.
3. Ponuditelji koji podnose pisane ponude na javni natječaj, moraju po svim osnovama imati podmirene dospjele obveze prema Općini Lupoglav do dana predaje pisane ponude.
4. Općina Lupoglav ne odgovara za neusklađenost zemljišnoknjižnih i katastarskih podataka te stvarne površine u odnosu na predmetne nekretnine koje se izlažu prodaji, odnosno zamjeni na temelju javnog natječaja, ukoliko takva neusklađenost postoji.
5. Odredbe važećeg prostornoplanskog dokumenta koji se odnosi na nekretnine koje se izlažu na prodaju, odnosno zamjenu na temelju javnog natječaja, dostupne su na službenoj mrežnoj stranici Općine Lupoglav www.lupoglav.hr.
6. U skladu s odredbama Zakona o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“, broj 57/22. i 88/22.), početna kupoprodajna cijena za nekretninu izloženu na prodaju, odnosno početna zajednička tržišna vrijednost nekretnina za zamjenu u javnom natječaju iskazuje se dvojno – u valuti euro i valuti kuna.
7. Ponuditelji koji se natječu za kupnju nekretnine izložene na prodaju, odnosno zamjenu nekretnina u javnom natječaju, u dostavljenim pisanim ponudama iskazuju ponuđenu cijenu u dvojnem iznosu, u valuti euro i u valuti kuna, preračunavanjem ponuđene cijene prema utvrđenom fiksnom tečaju konverzije (1 euro = 7,53450 kuna) i zaokruživanjem dobivenog rezultata na dvije decimale s točnošću od jednog centa:
 - ako je treća decimala manja od pet, druga decimala ostaje nepromijenjena;
 - ako je treća decimala jednaka ili veća od pet, druga decimala povećava se za jedan.

8. Naznačeni iznos jamčevine za kupnju nekretnine navedene u javnom natječaju uplaćuje se na račun Općine Lupoglav isključivo u valuti euro.
9. Općinski načelnik zadržava pravo da po zaprimljenim pisanim ponudama na javni natječaj ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno pravo poništenja javnog natječaja bez obveze obrazlaganja takve odluke.
10. Sve informacije i obavijesti vezane uz javni natječaj, kao i eventualni dogovor oko obilaska nekretnine koja je predmet prodaje, odnosno zamjene, svi zainteresirani mogu se obratiti osobnim dolaskom u Jedinstveni upravni odjel Općine Lupoglav na adresu Lupoglav 17, 52426 Lupoglav, telefonskim putem na službeni broj: 052/685-022 ili na službenu adresu elektroničke pošte: opcina-lupoglav@pu.t-com.hr.

III.

Posebni uvjeti u postupku prodaje, odnosno zamjene nekretnina javnog natječaja:

a) **Prodaja nekretnine**

1. Prodaja nekretnine izložene na prodaju prema javnom natječaju obavlja se prema načelu „viđeno–kupljeno“, što isključuje sve naknadne prigovore kupca.
2. Ponuditelji su dužni uplatiti jamčevinu za ozbiljnost pisane ponude u visini od 10% od utvrđene početne kupoprodajne cijene nekretnine, u korist proračuna Općine Lupoglav na račun IBAN: HR3224020061824600007, model HR68, s pozivom na broj 7757-OIB za fizičke osobe, odnosno OIB za pravne osobe, s naznakom „Jamčevina za sudjelovanje u javnom natječaju za kupnju nekretnine u vlasništvu Općine Lupoglav“. Najpovoljnijem ponuditelju jamčevina će se obračunati u iznos kupoprodajne cijene, bez prava na kamatu.
Ponuditelju koji ne uspije u javnom natječaju, uplaćena jamčevina, bez prava na kamatu, vratit će se na broj računa s kojeg je jamčevina uplaćena, a koji je ponuditelj naveo u pisanoj ponudi, u roku od 30 dana od dana zaključenja javnog natječaja.
3. Pisana ponuda **mora** sadržavati:
 - osnovne podatke o ponuditelju (fizička osoba): ime, prezime, OIB, adresa prebivališta, i kontakt (broj telefona i/ili mobitela/adresu elektroničke pošte);
 - osnovne podatke o ponuditelju (pravna osoba): naziv tvrtke, OIB, adresa sjedišta, ime i prezime osobe za zastupanje i kontakt (broj telefona i/ili mobitela/adresu elektroničke pošte);
 - naznaku nekretnine za koju se podnosi pisana ponuda, odnosno oznaku katastarske općine, broj katastarske čestice, zk. ul. i površinu;
 - iznos ponuđene kupoprodajne cijene (euro/kuna), pod uvjetom da ne može biti niža od utvrđene početne kupoprodajne cijene naznačene u javnom natječaju;
 - navod o načinu otplate kupoprodajne cijene (jednokratno ili obročno);
 - broju žiro-računa ili tekućeg računa ponuditelja te SWIFT CODE ako se ponuda dostavlja iz inozemstva, u slučaju vraćanja jamčevine.
4. Ponuditelj **uz pisanu ponudu mora dostaviti**:
 - dokaz o izvršenoj uplati jamčevine;
 - presliku domovnice ili važeće osobne iskaznice ili neslužbeni izvadak iz obrtnog registra ili preslika obrtnice (za fizičke osobe);

- presliku rješenja o registraciji, odnosno presliku izvotka iz odgovarajućeg registarskog upisnika, ne stariju od 3 mjeseca od dana objave javnog natječaja i presliku važeće osobne iskaznice osobe za zastupanje (za pravne osobe);
 - ovlaštenje odnosno punomoć osobe ovlaštene za zastupanje ovjerena kod javnog bilježnika (ako ponuditelja zastupa opunomoćenik);
 - dokaz o ispunjavanju zakonom propisanih uvjeta za stjecanje prava vlasništva (za strane osobe).
5. Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona koja, uz ispunjenje svih uvjeta iz javnog natječaja, sadrži i najviši iznos ponuđene kupoprodajne cijene.
 6. Ukoliko na javni natječaj pristigne samo 1 pisana ponuda, utvrdit će se da se nekretnina prodaje tom ponuditelju, odnosno da će se istom prodati po ponuđenoj kupoprodajnoj cijeni, a koja ne može biti niža od utvrđene početne kupoprodajne cijene.
 7. Ako 2 ili više ponuditelja ponude istu najvišu kupoprodajnu cijenu za nekretninu, Općina Lupoglav pozvat će te ponuditelje da u roku od 3 dana ponude u zatvorenoj omotnici novi iznos kupoprodajne cijene.
 8. Trošak procjene nekretnine i izrade elaborata, objave javnog natječaja, ovjere potpisa i prijenosa prava vlasništva nad nekretninom, poreza na promet nekretnina snosi kupac.
 9. U roku od 15 dana od dana primitka konačne odluke o prodaji/zamjeni nekretnine/a, najpovoljniji ponuditelj dužan je pristupiti sklapanju ugovora o kupoprodaji nekretnine, u protivnom će se smatrati da je odustao od kupnje iste. Najpovoljnijem ponuditelju može se odobriti obročno plaćanje ponuđene kupoprodajne cijene, ukoliko je isti u pisanoj ponudi naveo obročno plaćanje.
 10. Kupac ostvaruje pravo upisa vlasništva na kupljenoj nekretnini u zemljišnim knjigama na svoje ime nakon uplate cjelokupnog iznosa, odnosno posljednje obročne rate utvrđene kupoprodajne cijene.
 11. Ostali uvjeti bit će uređeni ugovorom o kupoprodaji nekretnine, koji će biti i osnova za uknjižbu prava vlasništva nad kupljenom nekretninom.

b) Zamjena nekretnina

1. Zamjena nekretnina izloženih na zamjenu u ovom javnom natječaju obavlja se po načelu „viđeno – zamijenjeno“.
2. Za zamjenu nekretnina ne plaća se jamčevina.
3. Pisana ponuda **mora** sadržavati:
 - osnovne podatke o ponuditelju (fizička osoba): ime, prezime, OIB, adresa prebivališta, i kontakt (broj telefona i/ili mobitela/adresu elektroničke pošte);
 - osnovne podatke o ponuditelju (pravna osoba): naziv tvrtke, OIB, adresa sjedišta, ime i prezime osobe za zastupanje i kontakt (broj telefona i/ili mobitela/adresu elektroničke pošte);
 - naznaku nekretnina za koju se podnosi pisana ponuda, odnosno oznaku katastarske općine, broj katastarske čestice, zk. ul., površinu i njihov iznos početne zajedničke tržišne vrijednosti (euro/kuna) te naznaku nekretnina koje se nude za zamjenu, odnosno oznaku katastarske općine, broj katastarske čestice, zk. ul., površinu i iznos ponude (euro/kuna), uz naznačenu razliku u vrijednosti za naknadnu isplatu u korist proračuna Općine Lupoglav.

4. Ponuditelj **uz pisanu ponudu mora dostaviti:**
 - presliku domovnice ili važeće osobne iskaznice ili neslužbeni izvadak iz obrtnog registra ili preslika obrtnice (za fizičke osobe);
 - presliku rješenja o registraciji, odnosno presliku izvatka iz odgovarajućeg registarskog upisnika, ne stariju od 3 mjeseca od dana objave javnog natječaja i presliku važeće osobne iskaznice osobe za zastupanje (za pravne osobe);
 - ovlaštenje odnosno punomoć osobe ovlaštene za zastupanje ovjerena kod javnog bilježnika (ako ponuditelja zastupa opunomoćenik);
 - dokaz o pravu vlasništva nekretnina označenih kao k.č.br. 903, upisane u zk. ul. 8, za k.o. Vranje, površine od 1500 m² i k.č.br. 904, upisane u zk. ul. 8, za k.o. Vranje, površine od 838 m² (izvadak iz zemljišne knjige) koje se predlažu u zamjenu za nekretnine u vlasništvu Općine Lupoglav koje su predmet javnog natječaja – ne stariji od 8 dana od dana objave javnog natječaja;
 - dokaz o ispunjavanju zakonom propisanih uvjeta za stjecanje prava vlasništva (za strane osobe).
5. Kao najpovoljnija ponuda, utvrdit će se ona ponuda kojom se ispunjavaju opći i posebni uvjeti javnog natječaja te kojom se ponude nekretnine za zamjenu po načelu „vrijednost za vrijednost“, uz naznačen iznos ponude. Razlika vrijednosti isplatit će se od strane najpovoljnijeg ponuditelja u novčanom iznosu u korist proračuna Općine Lupoglav, što će se definirati ugovorom o zamjeni nekretnina.
6. Trošak procjene nekretnina i izrade elaborata, objave javnog natječaja, ovjere potpisa i prijenosa prava vlasništva nad nekretninama, poreza na promet nekretnina snosi najpovoljniji ponuditelj.
7. U roku od 15 dana od dana primitka konačne odluke o prodaji/zamjeni nekretnine/a, najpovoljniji ponuditelj dužan je pristupiti sklapanju ugovora o zamjeni nekretnina, u protivnom će se smatrati da je odustao od zamjene.
8. Ostali uvjeti bit će uređeni ugovorom o zamjeni nekretnina, koji će biti i osnova za uknjižbu prava vlasništva nad zamijenjenim nekretninama.

IV.

Način i rok podnošenja pisanih ponuda u postupku prodaje/zamjene nekretnine/a:

1. Pisane ponude sa svim traženim priložima, dostavljaju se osobno ili putem pošte preporučeno u zatvorenim omotnicama na adresu:

Općina Lupoglav
Natječajna komisija za prikupljanje
pisanih ponuda za promet imovinom
Lupoglav 17
52426 Lupoglav

s naznakom „Pisana ponuda za kupnju/zamjenu nekretnina po javnom natječaju -NE OTVARATI“.
2. Obavijest o raspisivanju javnog natječaja objavljena je u dnevnom listu „Glas Istre“ dana **28. travnja 2023.** godine, a cjelovit tekst javnog natječaja istovremeno je objavljen na Oglasnoj ploči te na službenoj mrežnoj stranici Općine Lupoglav www.lupoglav.hr
3. Rok za dostavu pisanih ponuda računa se od dana objave obavijesti o raspisivanju javnog natječaja u dnevnom listu „Glas Istre“ do dana **9. svibnja 2023.** godine.

Valjanim pisanim ponudama smatrat će se pisane ponude dostavljene u Jedinствeni upravni odjel do 15:00 sati dana 9. svibnja 2023. godine, odnosno putem pošte preporučeno s poštanskim štambiljem zaključno s navedenim datumom.

4. Nepravovremene, nepotpune i/ili nejasne pisane ponude, kao i one pisane ponude s ponuđenom cijenom nižom od utvrđene početne kupoprodajne cijene, odnosno početne zajedničke tržišne vrijednosti nekretnina neće se uzeti u razmatranje.
5. Nakon okončanja postupka otvaranja dostavljenih ponuda, Natječajna komisija za prikupljanje pisanih ponuda za promet imovinom sastavit će zapisnik o otvaranju ponuda te će predložiti utvrđivanje najpovoljnijeg ponuditelja za prodaju odnosno zamjenu nekretnine/a i o tome obavijestiti ponuditelje.
6. Nakon donošenja konačne odluke o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja za prodaju/zamjenu nekretnine/a iz javnog natječaja pristupa se sklapanju ugovora o kupoprodaji/zamjeni nekretnine/a.

KLASA: 940-04/23-01/03

URBROJ: 2163-25-01/01-23-2

Lupoglav, 28. travnja 2023.

OPĆINSKI NAČELNIK OPĆINE LUPOGLAV

Općinski načelnik
Franko Baxa, v.r.