



REPUBLIKA HRVATSKA  
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA  
GRAD DONJI MIHOLJAC  
GRADONAČELNIK

KLASA: 944-01/23-01/1  
URBROJ: 2158-5-02-24-7  
Donji Miholjac, 07. veljače 2024.

Na temelju članka 391. stavak 1 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99 – Odluka USRH, 22/00 – Odluka USRH, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) i članka 9. stavka 3. Odluke o uvjetima prodaje građevinskog zemljišta u Industrijskoj zoni „Janjevci“ (Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca broj 10/17., 2/18. i 10/21), gradonačelnik Grada Donjeg Miholjca donosi odluku o raspisivanju

**JAVNOG NATJEČAJA**  
**ZA PRODAJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U INDUSTRIJSKOJ ZONI**  
**„JANJEVCI“ UZ OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA**

Raspisuje se javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta prikupljanjem pisanih ponuda uz prethodno osnivanje prava građenja na rok od 3 (tri) godine na građevinskom zemljištu u Industrijskoj zoni «Janjevci» Donji Miholjac.

**I.**

Javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta uz prethodno osnivanje prava građenja provodi se za sljedeće nekretnine u k.o. Donji Miholjac:

<i>R.br.</i>	<i>Broj katastarske čestice</i>	<i>Broj ZK uložka</i>	<i>Oznaka zemljišta</i>	<i>Površina u m<sup>2</sup></i>	<i>Početna cijena u EUR (1m<sup>2</sup>=3,00)*</i>
1.	1121/7	3642	Oranica Industrijska zona – Janjevci 16 P	5.428	16.284,00
2.	1121/10	3736	Oranica u mjestu	3.364	10.092,00
3.	1121/11	1350	Oranica u mjestu	2.620	7.860,00
4.	1124/12	3336	Industrijska zona Janjevci - oranica	11.310	33.930,00
5.	1134/3	3744	Ciglana - oranica	8.041	24.123,00
6.	2222/5	2940	Industrijska zona Janjevci - oranica	9.300	27.900,00
7.	2222/14	3628	Oranica u mjestu	9.343	28.029,00
8.	2222/16	2940	Oranica u mjestu	9.453	28.359,00

\*Početna cijena utvrđena je sukladno članku 5. Odluke o uvjetima prodaje građevinskog zemljišta u Industrijskoj zoni „Janjevci“.

**II.**

Postupak javnog natječaja se provodi javnim prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim kovertama prema utvrđenim uvjetima.

Postupak za prodaju nekretnina provodi Povjerenstvo za davanje u zakup i prodaju nekretnina Grada Donjeg Miholjca (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), a Odluku o prodaji građevinskog zemljišta donosi Gradsko vijeće Grada Donjeg Miholjca.

## UVJETI JAVNOG NATJEČAJA

### III.

Namjena nekretnine iz točke I. Ove Odluke određena je Urbanističkim planom uređenja Industrijske zone Donji Miholjac („Službeni glasnik Grada Donjeg Miholjca“ broj 06/07, 08/15, 12/15, pročišćeni tekst 07/2020), za gradnju novih građevina te obnova, rekonstrukcija i dogradnja postojećih građevina, odnosno prostora za gospodarske djelatnosti i to:

- proizvodne, pretežito industrijske namjene: proizvodne građevine isključivo visoko razvijenih tehnologija i bez štetnih utjecaja na okoliš,
- proizvodne, pretežito zanatske namjene: proizvodne pretežito zanatske građevine
- poslovne namjene.

Uz osnovnu namjenu iz stavka 1. ovog članka, moguće je graditi i prateće skladišne, upravne, uredske, trgovačke, uslužne i komunalno-servisne građevine (prostore) čija ukupna tlocrtna izgrađenost može biti najviše do 30% ukupne bruto površine osnovne namjene.

Pravo sudjelovanja u javnom natječaju za kupovinu nekretnina uz prethodno zasnivanje prava građenja na nekretninama iz točke I. imaju fizičke i pravne osobe koje prihvaćaju **posebne uvjete natječaja** kako slijedi:

<i>R.br.</i>	<i>Broj katastarske čestice</i>	<i>Svrha ulaganja</i>
1.	1121/7	Proizvodna i poslovna namjena
2.	1121/10	Proizvodna i poslovna namjena
3.	1121/11	Proizvodna i poslovna namjena
4.	1124/12	Proizvodna i poslovna namjena
5.	1134/3	Proizvodna i poslovna namjena
6.	2222/5	Proizvodna i poslovna namjena
7.	2222/14	Proizvodna i poslovna namjena
8.	2222/16	Proizvodna i poslovna namjena

Sve čestice su opremljene kompletnom komunalnom infrastrukturom, plin, voda, električna energija, telekomunikacija, javna rasvjeta, ceste, nogostupi, biciklističke staze.

Najniža vrijednost investicijskog ulaganja ne smije biti niža od 50.000,00 €. U slučaju da ima više ponuditelja na istu katastarsku česticu, prednost će se dati ponuditeljima koji se bave djelatnostima obuhvaćenim područjem „C“ iz Nacionalne klasifikacije djelatnosti 2007. (u daljnjem tekstu: NKD 2007.) pod uvjetom da prihvate najveću ponuđenu kupoprodajnu cijenu građevinskog zemljišta.

### IV.

Pravo sudjelovanja u javnom natječaju imaju sve zainteresirane fizičke i pravne osobe, koje imaju registriranu djelatnost (obrtnici, trgovačka društva, zadruge, obiteljska gospodarstva i dr.), odnosno sve važeće dozvole za obavljanje planirane djelatnosti te odgovarajuća energetska odobrenja za obnovljive izvore energije.

Namjena navedenog građevinskog zemljišta je izgradnja poslovnih objekata, a pobliže odredbe o vrsti poslovnih objekata utvrđene su prostorno-urbanističkom dokumentacijom Industrijske zone „Janjevci“.

Ponuditelji u javnom natječaju prihvaćaju sljedeće uvjete iz ovog natječaja:

- početni iznos kupoprodajne cijene za navedenu katastarsku česticu ne može biti niži od utvrđene početne cijene,

- ponuditelj će prije sklapanja kupoprodajnog ugovora sklopiti predugovor o kupoprodaji nekretnine kojim se utvrđuje obveza sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja i ispunjavanje uvjeta iz ovog natječaja radi sklapanja kupoprodajnog ugovora,
- ponuditelju će se ugovorom o pravu građenja utvrditi obveza stjecatelja ovog prava da na građevinskom zemljištu izgradi poslovni objekt u roku do tri godine (36 mjeseci),
- ugovor o pravu građenja može se zamijeniti kupoprodajnim ugovorom i prije isteka roka od tri godine pod uvjetom da se poslovni objekt izgradi prije isteka roka,
- ukoliko stjecatelj prava građenja ne izgradi objekt u roku do tri godine, dužan je Gradu vratiti građevinsko zemljište bez naknade,
- za vrijeme korištenja prava građenja stjecatelj ovog prava će platiti godišnju naknadu Gradu u visini 0,13 €/m<sup>2</sup>,
- predugovorom će se utvrditi kupoprodajna cijena postignuta na ovom javnom natječaju, koja će biti predmet kupoprodajnog ugovora,
- ukoliko stjecatelj prava građenja izgradi objekt u roku do dvije godine od sklapanja ugovora o pravu građenja, kupoprodajna cijena će se smanjiti sukladno odredbama Odluke o uvjetima prodaje građevinskog zemljišta i to;
  - ako je vrijeme izgradnje do 24 mjeseca kupac će platiti 66 % kupoprodajne cijene postignute na natječaju,
  - ako je vrijeme izgradnje do 12 mjeseci kupac će platiti 33 % kupoprodajne cijene postignute na natječaju,
- ukoliko stjecatelj prava građenja koristi pogodnosti iz prethodnog podstavka, razlika do pune cijene će se voditi kao *de minimis* potpora,
- Grad kao osnivač prava građenja dozvoliti će stjecatelju prava građenja da to pravo upiše u vlastovnicu novoosnovanog z.k. uloška, a Grad će u svom z.k. ulošku voditi to kao teret,
- kupoprodajnim ugovorom će se utvrditi način plaćanja kupoprodajne cijene sukladno uvjetima utvrđenim Odlukom o uvjetima prodaje građevinskog zemljišta u Industrijskoj zoni „Janjevci“,
- kupcu je zabranjeno kupljene katastarske čestice ili njihov dio otuđiti bilo kojim pravnim poslom za vrijeme od pet godina od sklapanja kupoprodajnog ugovora,
- u slučaju da kupac odluči prodati na osnovu kupoprodajnog ugovora kupljeno građevinsko zemljište nakon proteka pet godina od dana sklopljenog ugovora o kupoprodaji, mora prvo ponuditi Gradu Donjem Miholjcu otkup, odnosno Grad Donji Miholjac ima pravo prvokupa građevinskog zemljišta ili izgrađenog poslovnog objekta po cijeni koja se utvrđuje na način da se kupoprodajna cijena građevinskog zemljišta uveća za troškove izgradnje poslovnog objekta.

## V.

Na ovaj natječaj primjenjuju se i ostali uvjeti iz odredbi Odluke o uvjetima prodaje građevinskog zemljišta u Industrijskoj zoni „Janjevci“ objavljena u Službenom glasniku grada Donjeg Miholjca broj 10/17., 2/18 i 10/21.

## VI.

Pisane ponude za javni natječaj dostavljaju se **Povjerenstvu za davanje u zakup i prodaju nekretnina Grada Donjeg Miholjca (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) u zatvorenoj omotnici s naznakom: „Ponuda za javni natječaj – prodaja nekretnina Industrijska zona – NE OTVARAJ“**. Ponude se predaju na urudžbeni zapisnik u prijamnom uredu Grada Donjeg Miholjca ili putem preporučene pošte na adresu: Grad Donji Miholjac, Vukovarska 1, 31540 Donji Miholjac.

Ponuditelji su dužni ponudu podnijeti na pisanom obrascu, koji mora sadržavati:

- ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja, OIB, adresu,
- oznaku i broj katastarske čestice te površinu,
- ponuđeni iznos prodajne cijene, a koji ne može biti niži od početnog iznosa navedenog u članku I. ovog Javnog natječaja,
- potpis ponuditelja, odnosno potpis i pečat za pravne osobe.

**Uz obrazac ponude** (u prilogu natječaja), koji obavezno sadrži ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja, OIB, adresu, telefon, oznaku i broj katastarske čestice te površinu, ponuđeni iznos za nekretninu, koji može biti isti ili veći od početne cijene, **ponuditelj je dužan priložiti:**

- Pismo namjere koje mora sadržavati plan izgradnje, namjenu poslovnog objekta, broj trenutno zaposlenih, vrijednost investicije, broj novozaposlenih, rok izgradnje,
- Poslovni plan ili Investicijski elaborat ili Idejno rješenje građevine, ovjereno od strane ovlaštenog projektanta,
- Dokaz obavljanja gospodarske djelatnosti, odnosno, presliku obrtnice, izvadak iz sudskog registra za pravne osobe, rješenje o OPG-u, a za državljane i pravne osobe iz drugih država članica EU za to odgovarajući dokaz,
- Presliku osobne iskaznice, odnosno drugi odgovarajući dokument o dokazu identiteta za ovlaštenu osobu ponuditelja,
- Izvornik ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti ponuditelja – SOL-2 ili BON-2 – ne stariji od 30 dana od dana podnošenja ponude (nisu prihvatljivi ponuditelji koji su u zadnjih 6 mjeseci bili u blokadi neprekidno duže od 15 dana),
- Dokaz da su izmirene sve dospjele obveze prema Gradu Donjem Miholjcu stanjem na dan prijave – ne treba dostavljati jer će Grad izvršiti provjeru po službenoj dužnosti,
- Potvrdu Porezne uprave o nepostojanju duga na ime javnih davanja – ne starija od 30 dana od dana podnošenja ponude,
- Dokaz o uplati jamčevine u iznosu od 5% početnog iznosa prodajne cijene građevinskog zemljišta, navedene u članku I. ovog Javnog natječaja,
- Privolu za prikupljanje i obradu osobnih podataka (obrazac u prilogu natječaju).

Jamčevina se uplaćuje na račun Grada Donjeg Miholjca IBAN: HR7823400091808600006 s pozivom na broj 68 7706-OIB (fizičke osobe), odnosno 68 7706-OIB (pravne osobe).

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo neće razmatrati.

Ponuditelji mogu prije podnošenja ponude samostalno obići i pregledati nekretninu ili uz pomoć stručne osobe Grada, a za što je potrebno poslati zahtjev Gradu pisanim putem. Nekretnina se kupuje u viđenom stanju. Ponuditelji mogu pogledati katastarske čestice koje se prodaju na mrežnoj stranici Industrijske zone Janjevci [www.zona-janjevci.biz](http://www.zona-janjevci.biz) i na poveznici mrežne stranice Ministarstva gospodarstva i održivog razvoja <https://investcroatia.gov.hr/zone/industrijska-zona-janjevci/>.

## VII.

Gradonačelnik može donijeti odluku o poništenju javnog natječaja u slučaju kad se ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Gradonačelnik može donijeti odluku o poništenju javnog natječaja u svako doba u kojem slučaju je dužan obrazložiti razloge poništenja.

Iznimno, nakon provedenog postupka otvaranja ponuda, a prije donošenja Odluke o prodaji, gradonačelnik može odustati od prodaje i poništiti javni natječaj, pri čemu Grad ne snosi nikakvu odgovornost prema ponuditeljima kao ni troškove sudjelovanja ponuditelja na natječaju.

Odluka o poništenju javnog natječaja objavljuje se na isti način kao javni natječaj za prodaju nekretnine.

Ponuditelju koji uspije u natječaju uplaćena jamčevina uračunava se u ukupan iznos ponudbene prodajne cijene. Ponuditeljima koji ne uspiju u javnom natječaju uplaćena jamčevina će se vratiti u roku 30 dana od dana izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu, dok u slučaju odustajanja, ponuditelj gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta natječaja sadrži najviši ponudbeni iznos prodajne cijene nekretnine. Ako dva ponuditelja nude isti iznos za istu nekretninu, najpovoljnijom ponudom će se smatrati ona ponuda koja je prva zaprimljena. U slučaju odustajanja prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se sljedeći ponuditelj, koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

Neće se sklopiti ugovor s ponuditeljem koji na dan zaključenja istog ima nepodmireni dug prema Gradu.

Ponude koje ne ispunjavaju sve uvjete iz natječaja smatrat će se nepotpune.

Najpovoljniji ponuditelj preuzima sve zakonske obveze koje proizlaze temeljem sklopljenih ugovora.

## VIII.

Javni natječaj za primanje ponuda otvoren je **osam dana od dana objave javnog natječaja**.

Danom objave javnog natječaja smatra se objava na internetskoj stranici Grada Donjeg Miholjca [www.donjimiholjac.hr](http://www.donjimiholjac.hr).

Javni natječaj se objavljuje u dnevnom tisku „Glas Slavonije“, na lokalnoj radio postaji „Radio Donji Miholjac“, internetskom portalu „Miholjština info“, na oglasnoj ploči Grada Donjeg Miholjca i na službenoj mrežnoj stranici Grada Donjeg Miholjca [www.donjimiholjac.hr](http://www.donjimiholjac.hr).

Javno otvaranje ponuda po ovom natječaju održati će se u Maloj vijećnici Grada Donjeg Miholjca, Vukovarska 1, Donji Miholjac dana 19. veljače 2024, godine s početkom u 14:00 sati.

## IX.

Gradonačelnik sklapa u ime Grada ugovor s najboljim ponuditeljem u roku 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru najboljeg ponuditelja.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu za kupljenu nekretninu platiti u roku 30 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Rok iz prethodnog stavka može se produžiti, ako se kupoprodajna cijena isplaćuje kreditom banke.

Porez na promet nekretnina, odnosno PDV – porez na dodanu vrijednost snosi stjecatelj nekretnine i nije uračunat u kupoprodajnu cijenu. Stjecatelj nekretnine snosi i sve troškove i izdatke vezane uz sklapanje Ugovora o pravu građenja i kupoprodaji nekretnine te troškove zemljišnoknjižne i katastarske provedbe na ime stjecatelja.

Mogućnost obročne otplate kupoprodajne cijene uredit će se odlukom o prodaji nekretnine.

Kupoprodajni ugovor obavezno sadrži odredbu da će Grad izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegovog prava vlasništva u zemljišnu knjigu nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

**Ponuditelji koji uspiju na natječaju za kupnju građevinskog zemljišta uz zasnivanje prava građenja u Industrijskoj zoni sklopit će predugovor o kupoprodaji građevinskog zemljišta, kojim će se utvrditi klauzula da će se kupoprodajni ugovor sklopiti po ispunjenju uvjeta iz Ugovora o pravu građenju.**

Grad može jednostrano raskinuti kupoprodajni ugovor ako kupac zakasni sa sklapanjem ugovora više od 60 dana uz zadržavanje iznosa uplaćene jamčevine.

Prava i obveze iz ugovora o osnivanju prava građenja počinju teći od dana stupanja u posjed kupljene nekretnine, o čemu će se sastaviti Zapisnik o uvođenju u posjed.

Sve obavijesti u svezi ovog javnog natječaja, kao i potrebni obrasci mogu se dobiti u Miholjačkom poduzetničkom centru Lokalnoj razvojnoj agenciji, Trg Ante Starčevića 1, 31540 Donji Miholjac, putem e-maila [mpc.miholjac@gmail.com](mailto:mpc.miholjac@gmail.com) ili na telefon 031/630-945.

Gradonačelnik:  
Goran Aladić, dipl.occ.

DOSTAVITI:

1. Povjerenstvo za davanje u zakup i prodaju nekretnina, članovima svima
2. Upravni odjel za proračun i financije
3. Upravni odjel za komunalne, gospodarske, društvene djelatnosti i stručne poslove
4. Miholjački poduzetnički centar Lokalna razvojna agencija d.o.o.
5. Oglasna ploča Grada Donjeg Miholjca
6. Mrežna stranica grada
7. Glas Slavonije
8. Pismohrana