

**JAVNI NATJEČAJ
ZA PODNOŠENJE PONUDA ZA KUPOPRODAJU ZEMLJIŠTA
U POSLOVNOJ ZONI PRIDRAGA 1**

Predmet Javnog natječaja su zemljišta navedena u tabelarnom prikazu kako slijedi:

Redni broj	Broj kat. čest.	Katastarska općina	Površina	Početna cijena
1.	Dio 1537/77 k.o. Pridraga što u novoj izmjeri odgovara dio 6911/3 k.o. Pridraga	PRIDRAGA	3 535 m ²	18 eura/m ²

Sukladno parcelacijskom prijedlogu u prilogu označenog grafičkim prikazom plavom bojom pod rednim brojem 14.

Redni broj	Broj kat. čest.	Katastarska općina	Površina	Početna cijena
2.	Dio 1537/77 k.o. Pridraga što u novoj izmjeri odgovara dio 6911/3 k.o. Pridraga	PRIDRAGA	5 000 m ²	18 eura/m ²

Sukladno parcelacijskom prijedlogu u prilogu označenog grafičkim prikazom plavom bojom pod rednim brojem 25.

Nekretnina je smještena sa sjeverne strane državne ceste D502 (D. Zemunik-Smilčić-Karin) u naselju Pridraga. Udaljena je samo 8 kilometara od čvora autoceste Zadar 2, što joj omogućava vrlo povoljan položaj.

Maksimalna dozvoljena katnost građevine je Po+ P+krov. U sklopu prizemne etaže moguće je planiranje galerija maksimalne veličine 30% površine prizemlja koja može služiti u svrhu izložbenog ili uredskog prostora. Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice 0,4
· maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice 0,7.

Detalji prostorno planske dokumentacije dostupni su na sljedećem linku:

<https://www.opcina-novigrad.hr/pp-pridraga/>

ROK ZA PODNOŠENJE PONUDA: 1., na adresu: 27. kolovoza 2026. do 12:00 sati

OPĆINA NOVIGRAD, Trg kralja Tomislava 1, 23312 Novigrad.

Ponude će se javno otvarati u prostorijama **Općine Novigrad 27. kolovoza 2026. u 12:10 sati.**

Informacije o natječaju: radnim danom od 9:00 do 11:00 sati, na brojeve telefona: 023 / 375 004.

1. Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Općina Novigrad
2. Ugovor o kupoprodaji zemljišta sklopit će se s ponuditeljem koji uz ispunjenje uvjeta iz natječaja ponudi ekonomski najisplativiju ponudu sukladno kriterijima za odabir ponude.

Kupoprodajnim ugovorom odredit će se da je kupac u roku od pet godine od sklapanja ugovora dužan ishoditi građevinsku dozvolu za obavljanje djelatnosti za koju je sklopio ugovor. Rok je bitan sastojak ugovora.

U slučaju da kupac ne ishodi građevinsku dozvolu za obavljanje djelatnosti za koju je sklopio ugovor u roku od pet godine od sklapanja kupoprodajnog ugovora, Općina ima pravo raskinuti kupoprodajni ugovor u roku od daljnjih godinu dana i pravo otkupa nekretnine po fiksnoj cijeni u iznosu od 75 % plaćene kupoprodajne cijene, bez kamata. Zabrana otuđenja i opterećenja nekretnine do ispunjenja ugovora (izgradnja poslovne građevine) će također biti bitan sastojak ugovora.

U slučaju da se za namjeravanu namjenu nekretnine i planirani objekt ne izdaje građevinska dozvola uvjet ishodišne građevinske dozvole zamjenjuje privođenje nekretnine planiranoj namjeni.

Zemljište se daje za prodaju po sustavu **viđeno/kupljeno**. Isključena je odgovornost Općine za materijalne i pravne nedostatke stvari.

Potpisom ugovora o kupoprodaji 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.

Općina Novigrad će o svom trošku u roku 6 mjeseci od sklapanja ugovora izvršiti parcelaciju zemljišta. Nakon pravomoćnosti parcelacije, Općina će kupcu izdati tabularnu izjavu za upis prava vlasništva.

Svi navedeni rokovi 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 smatra 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 uzorka za koje je odgovoran Prodavatelj, osoblje prodavatelja ili drugi ugovaratelji prodavatelja, kada kod ugovaratelja bez njegove krivnje nastupi nepredviđeni manjak osoblja koji može biti uzrokovan epidemijom ili vladinim akcijama.

OPĆI UVJETI ZA PODNOŠENJE PONUDA

1. Pisana ponuda za kupnju zemljišta s potrebnom dokumentacijom podnosi se u navedenom roku, neposredno u pisarnicu ili preporučenom pošiljkom, u zatvorenoj omotnici na kojoj mora biti naznačeno:

“NATJEČAJ ZA PODNOŠENJE PONUDA ZA KUPOPRODAJU ZEMLJIŠTA U POSLOVNOJ ZONI PRIDRAGA 1 - NE OTVARATI” -

2. Ponude predane neposredno u pisarnicu nakon isteka roka za podnošenje ponuda ili poslane poštom, a zaprimljene nakon isteka roka za podnošenje ponuda, smatrat će se zakašnjelim ponudama i neće se uzimati u razmatranje.
3. Ponude će se javno otvarati u prostorijama **Općina Novigrad, Trg kralja Tomislava 1, 23312 Novigrad**, 27. kolovoza 2026. do 12:10 sati, a na otvaranju ponuda mogu biti nazočni ponuditelji ili od njih ovlaštene osobe te javnost.
4. Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju uplatiti jamčevinu u 10 % kupoprodajne vrijednosti nekretnine na koju se ponuda odnosi po početnoj cijeni. Iznos jamčevine uplaćuje se u korist Općine **Novigrad** na račun broj **HR7524020061853700009**, model: 68, s pozivom na broj **7757-OIB uplatitelja**.
5. Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja s najvišom cijenom donosi Općinsko vijeće, cijeneći sve elemente ponude i prijedlog Povjerenstva za prodaju građevinskog zemljišta.
6. Podnositelj najpovoljnije ponude dužan je u roku 30 dana od odluke o odabiru uplatiti na žiro-račun Općine Novigrad 50 % iznosa postignute cijene (umanjen za iznos jamčevine), a u protivnom se smatra da je odustao od ponude.
7. Općina Novigrad je obvezna u roku 15 dana od uplate pola kupoprodajne cijene zaključiti ugovor o prodaji građevinskog zemljišta s ponuditeljem čija je ponuda

utvrđena kao najpovoljnija. Ostatak postignute cijene kupac isplaćuje u roku 15 dana od sklapanja ugovora te će mu Općina Novigrad po isplati cjelokupne kupoprodajne cijene izdati tabularne izjave pogodne za upis prava vlasništva u svoju korist te brisanje prava vlasništva s Općine Novigrad.

8. Pravo na podnošenje ponuda imaju pravne osobe te fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili se bave samostalnom djelatnošću. Dopuštene su ponude zajednice ponuditelja što uključuje svako njihovo privremeno udruženje. U slučaju zajednice ponuditelja, isto se, bez obzira na pravni oblik udruženja, prema Općini smatra jednim gospodarskim subjektom. Svi članovi zajednice ponuditelja, solidarno su odgovorni za sve obveze preuzete ugovorom.
9. Ukoliko za isto zemljište pristignu dvije ponude, koje su ujedno i najpovoljnije, ponuditelji će biti pozvani da u roku od 3 (tri) dana od primitka poziva dostave nove ponude na način opisan u točki 1. Općih uvjeta za podnošenje ponuda. U ovom slučaju ponuditelji će biti pozvani na dostavu novih ponuda poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi. Ponuđena cijena nove ponude ne smije niža od cijene izvorne ponude, te će se u tom slučaju smatrati da je ponuditelj odustao od ponude i razlogom za naplatu jamčevine.
10. Ako najpovoljniji ponuditelj izriekom odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora, te ako nakon zaprimanja obavijesti o prihvatanju ponude ne postupi sukladno točki 6. Općih uvjeta za podnošenje ponuda, jamčevina mu se ne vraća.
11. U gore navedenim slučajevima sklapanje ugovora ponudit će se prvom sljedećem ponuditelju koji je ostvario najveći broj bodova po kriteriju odabira, pod uvjetima iz njegove ponude, **uz rok od 5 (pet) dana od poziva za očitovanje**. Prvom sljedećem ponuditelju poziv će se uputiti poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi, a ako se isti u ostavljenom roku ne izjasni o prihvatanju ponude za sklapanje ugovora, 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 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.

12. U slučaju da je ponuda nepotpuna ili pogrešna ili se takvom čini ili ako nedostaju određeni dokumenti, Općina može, poštujući načela jednakog tretmana, zahtijevati od dotičnog ponuditelja da dopune, razjasne, upotpune ili dostave nužne informacije ili dokumentaciju u roku od 5 (pet) dana.

Neuplata jamčevine nije okolnost zbog koje se može tražiti dopuna odnosno ispravak ponude.

Takvo postupanje ne smije dovesti do pregovaranja u vezi ponuđene cijene ili zemljišta na koji se ponuda odnosi. U slučaju da iz ponude nije jasna cijena odnosno zemljište na koji se ponuda odnosi, takva ponuda bit će odbijena bez poziva na ispravak te je Općina ovlaštena zadržati iznos uplaćene jamčevine.

13. Neće se razmatrati:

- ponude pristigle nakon isteka roka za podnošenje ponuda naznačenog u javnom natječaju, ponude koje nisu u skladu s uvjetima javnog natječaja, nepotpune ponude (koje ne sadrže dokumente i podatke sukladno javnom pozivu), uvjetne ponude te ponude na kojima su vidljive korekcije podataka,
- ponude koje su cijenom manje od početne cijene određene ovim natječajem,
- ponude fizičkih osoba koje imaju registrirani obrt ili se bave samostalnom djelatnošću te pravnih osoba koje su dužnici po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Ministarstvo financija – Porezna uprava, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržavaju rokova plaćanja,
- ponude fizičkih osoba koje imaju registrirani obrt ili se bave samostalnom djelatnošću i pravnih osoba nad kojima je pokrenut postupak predstečaja (a nije doneseno rješenje kojim se potvrđuje predstečajni sporazum), stečaja ili likvidacije u trenutku donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja,
- ponude fizičkih osoba koje imaju registrirani obrt ili se bave samostalnom djelatnošću ili pravnih osoba koje su dužnici Općine Novigrad po bilo kojoj osnovi,
- Ponude čija namjeravana djelatnost ne odgovara zoni djelatnosti nekretnina iz grafičkog priloga.

KRITERIJI ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE:

Kriterij za odabir je najviša ponuđena cijena.

SADRŽAJ PONUDE:

-

1. Ponuda s cjelokupnom dokumentacijom za sudjelovanje u javnom natječaju mora biti uvezana i numerirana na način da je označen redni broj stranice i ukupni broj stranica ponude (redni broj stranice/ukupan broj – npr. 1/4, 2/4, 3/4, 4/4) Na dokumentaciji nije dopušteno raditi korekcije podataka (precrtavati ili korigirati podatke).

Ponuda mora sadržavati:

- ime i prezime ponuditelja, prebivalište/sjedište, OIB (fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili se bave samostalnom djelatnošću), odnosno naziv trgovačkog društva, sjedište, OIB (za pravne osobe), planiranu djelatnost s kojom se namjeravaju baviti na zemljištu te adresu elektroničke pošte i broj telefona radi kontakta,
- presliku osobne iskaznice (fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili se bave samostalnom djelatnošću),
- presliku izvotka iz odgovarajućeg registra ne starijeg od 3 mjeseca na dan otvaranja ponuda, iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost s kojom se namjeravaju baviti na zemljištu (sudski/obrti registar ili drugi odgovarajući upisnik),
- ponuđeni iznos kupoprodajne cijene, koji ne smije biti niži od početnog iznosa navedenog u javnom natječaju,
- oznaku zemljišta za koje se daje ponuda

- broj računa ponuditelja s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, za eventualni povrat jamčevine,
- potvrdu izdanu od Ministarstva financija - Porezna uprava (izvornik, preslika ili elektronski zapis) o stanju poreznog duga ponuditelja, ne stariju od 30 dana na dan otvaranja ponuda,
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine
- potvrdu Općine Novigrad o nepostojanju dugovanja
- plan i program ponuditelja koji sadrži površinu objekta koji se namjerava graditi, rokove izgradnje, naziv djelatnosti koja će se obavljati, opis procesa obavljanja djelatnosti, predviđeni broj radnika sa stručnom spremom

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

2. Ponuda i priložena dokumentacija trajno se zadržavaju te se ne vraćaju ponuditelju.
3. Nakon donošenja odluke o odabiru, svi ponuditelji imaju pravo uvida u natječajnu dokumentaciju i podnesene ponude, po prethodnoj najavi.
4. Općina do donošenja odluke o odabiru zadržava pravo izmjene, odnosno poništenja natječaja u cijelosti ili djelomično u svakoj njegovoj fazi i neprihvatanja niti jedne pristigle ponude te će u tom slučaju svi ponuditelji za predmetne nekretnine biti obaviješteni putem pošte ili elektroničke pošte na adresu navedenu u ponudi.
5. O rezultatima javnog natječaja ponuditelji će biti obaviješteni putem internetskih stranica društva Općine Novigrad, s tim da će se najpovoljnijem ponuditelju obavijest dostaviti i putem pošte ili elektroničke pošte na adresu.
6. Ponuditeljima čija ponuda nije odabrana, uplaćena jamčevina bit će vraćena nakon sklapanja ugovora s odabranim ponuditeljem.

KLASA:944-01/26-01/17

URBROJ: 2198-08-02-26-2

U Novigradu, 20. kolovoza 2026. godine.

Općinski načelnik
Joso Klapan dipl.vet.