



REPUBLIKA HRVATSKA  
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA ČEPIN  
OPĆINSKI NAČELNIK

KLASA: 940-01/23-01/12

URBROJ: 2158-12-23-5

Čepin, 05. prosinca 2023.

Na temelju članka 391. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 152/14., 81/15. - pročišćeni tekst i 94/17. - ispravak), članka 9. stavka 1. Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Čepin („Službeni glasnik Općine Čepin“, broj 6/13. i 6/16.), članka 6. stavka 3. Odluke o uvjetima prodaje zemljišta u Gospodarskoj zoni Čepin („Službeni glasnik Općine Čepin“, broj 6/21., 31/21., 14/22., 30/23. i 38/23.), članka 5. Odluke o zamjeni nekretnina KLASA: 940-01/23-01/12, URBROJ: 2158-12-23-3 od 16. studenog 2023. („Službeni glasnik Općine Čepin“, broj 38/23.) i članka 46. Statuta Općine Čepin („Službeni glasnik Općine Čepin“, broj 1/13., 5/13.-pročišćeni tekst, 4/16., 5/16.-pročišćeni tekst, 3/18., 5/18.-pročišćeni tekst, 4/20., 5/20.-pročišćeni tekst, 5/21. i 7/21.-pročišćeni tekst), općinski načelnik Općine Čepin, raspisuje

**JAVNI NATJEČAJ  
ZA ZAMJENU NEKRETNINA  
(k.č.br. 4229/7 k.o. Čepin i k.č.br. 4231/1 k.o. Čepin)**

I.

Objavljuje se javni natječaj za zamjenu nekretnina – građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine Čepin koje se nalazi u Gospodarskoj zoni Čepin, i to:

- k.č.br. 4229/7, VINOGRADSKA BARA, ORANICA, površine 15794 m<sup>2</sup>, zk. ul. br. 6070, k. o. Čepin

koje se mijenja za nekretninu:

- k.č.br. 4231/1, UPRAVNA ZGRADA BR. 18, PARK, KANAL I DVORIŠTE, UL. GRADA VUKOVARA, površine 15794 m<sup>2</sup>, zk. ul. br. 3834, k. o. Čepin, u vlasništvu pravne osobe.

II.

Nekretnina iz točke I. stavka 1. podstavka 1. koja je vlasništvo Općine Čepin (k.č.br. 4229/7 k.o. Čepin), površine 15794 m<sup>2</sup>, a sukladno važećoj prostorno planskoj dokumentaciji nalazi se u zoni „G“ – gospodarska namjena i pripada u I. kategoriju građevinskog zemljišta.

Nekretnina iz točke I. stavka 1. podstavka 2. koja je vlasništvo pravne osobe (k.č.br. 4231/1 k.o. Čepin), površine 15794 m<sup>2</sup>, a sukladno važećoj prostorno planskoj dokumentaciji

nalazi se djelom u zoni „GP“, dijelom u zoni „P2“ i dijelom u zoni „Š1“ – namjena građevinsko zemljište i pripada u I. kategoriju građevinskog zemljišta.

### III.

Nekretnine iz točke I. ovog natječaja mijenjaju se po načelu „viđeno-kupljeno“ što isključuje prigovore bilo koje vrste na stanje i kvalitetu zemljišta, zajedno sa svim neupisanim teretima i po početnoj cijeni u visini procijenjene tržišne vrijednosti utvrđene Procjembenim elaboratima iz točke IV. ovog natječaja.

### IV.

Procjembenim elaboratom tržišne vrijednosti nekretnine (k.č.br. 4229/7 k.o. Čepin), a koji je izradilo društvo MD Consulting d.o.o., za projektiranje, poslovno savjetovanje, izradu elaborata i projektne dokumentacije, Osijek, Trogirski 18, po stalnom sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Stjepanu Levaku, mag.ing.aedif. iz Osijeka, Ilirska 93, oznake 39-23-MD od 06.11.2023., utvrđena je vrijednost 322.000,00 eura.

Procjembenim elaboratom tržišne vrijednosti nekretnine (k.č.br. 4231/1 k.o. Čepin), a koji je izradilo društvo MD Consulting d.o.o., za projektiranje, poslovno savjetovanje, izradu elaborata i projektne dokumentacije, Osijek, Trogirski 18, po stalnom sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Stjepanu Levaku, mag.ing.aedif. iz Osijeka, Ilirska 93, oznake 26-23-MD od 25.09.2023., utvrđena je vrijednost 320.000,00 eura.

### V.

Zamjena nekretnina vršit će se po načelu „vrijednost za vrijednost“, uz obvezu plaćanja razlike u vrijednosti za korist vrijednije nekretnine.

### VI.

Ponuditelj je dužan uplatiti jamčevinu u visini 10 % početno utvrđene cijene nekretnine koja se zamjenjuje odnosno iznos od 32.200,00 eura, a koja je u vlasništvu Općine Čepin i to kod Zagrebačke banke d.d., za korist Proračuna Općine Čepin IBAN: HR5123600001806500001, model: HR 68 poziv na broj 9016-OIB uplatitelja uz napomenu – jamčevina za zamjenu zemljišta.

Jamčevina se plaća putem virmanskog naloga ili općom uplatnicom (ne kompenzacijom, cesijom i sl.).

Jamčevina će se u slučaju odustanka od kupovine u bilo kojoj fazi natječajnog postupka od otvaranja ponuda i dalje smatrati odustatninom.

Položena jamčevina natjecatelja čija je ponuda prihvaćena zadržava se i uračunava u ugovorenu cijenu.

### VII.

Natječaj je objavljen na službenim internet stranicama Općine Čepin i oglasnoj ploči Općine Čepin (Kralja Zvonimira 105, Čepin).

Natječaj se provodi sustavom zatvorenih pisanih ponuda.

### VIII.

Pravo podnošenja pisane ponude 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 natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.

## IX.

Pisana ponuda za sudjelovanje u natječajnom postupku mora sadržavati:

1. naziv, odnosno ime i prezime ponuditelja, dokaz o prebivalištu odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, podatke iz sudskog registra za domaće pravne osobe, a za strane pravne osobe izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik,
2. oznaku nekretnine za koju se iskazuje ponuda,
3. iznos ponuđene kupovne cijene,
4. dokaz o uplati jamčevine,
5. potpis ponuditelja.

Uz pisanu ponudu ponuditelj mora dostaviti:

1. za fizičke osobe presliku domovnice ili potvrdu o OIB-u odnosno presliku obrtnice ukoliko se radi o obrtniku odnosno presliku akta o upisu pravne osobe u službeni registar odgovornog tijela s priložima o registraciji ili izvadak iz registra, a za državljane i pravne osobe iz država članica EU-a za to odgovarajući dokaz,
2. potvrdu o nepostojanju duga ponuditelja prema Općini Čepin po bilo kojoj osnovi (izdaje Općina Čepin),
3. naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine u slučaju da ponuda nije prihvaćena kao najpovoljnija,
4. dokaz o vlasništvu nekretnina u svom vlasništvu, a koje su predmet zamjene (original izvataka iz zemljišnih knjiga)
5. izjavu kojom se obvezuje da će u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija, sklopiti ugovor o zamjeni na vlastiti trošak te da u cijelosti prihvaća uvjete javnog natječaja.

Podnošenjem ponude na javni natječaj smatra se da je ponuditelj fizička osoba dao privolu za prikupljanje i obradu svojih osobnih podataka u svrhu provođenja javnog natječaja u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka (GDPR).

## X.

Ponuditelj odnosno njegov punomoćnik može pisanim putem odustati od ponude u svako doba prije otvaranja ponuda pod uvjetom da se ponuda tog ponuditelja nakon što se otvori može identificirati.

## XI.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za zamjenu (k.č.br. 4229/7 k.o. Čepin i k.č.br. 4231/1 k.o. Čepin).

Povjerenstvo o provedenom javnom natječaju i javnom otvaranju ponuda sačinjava zapisnik.

Ponuditelj, odnosno njegov punomoćnik koji prisustvuje otvaranju ponuda može iznijeti prigovor u svezi s postupkom otvaranja ponuda i sadržajem ponude drugih ponuditelja koji će se unijeti u zapisnik.

## XII.

Nepravodobne, neuredne i nepotpune ponude se neće razmatrati, a potpune i pravodobne koje ne ispunjavaju sve natječajne uvjete će se smatrati neprihvatljivim.

Iznimno, u slučaju da na natječaj pristigne samo jedna ponuda i da ista ne sadrži sve tražene priloge (dokumente), Općina Čepin pozvat će ponuditelja da u određenom roku dopuni takvu ponudu.

### XIII.

Najpovoljnijim ponuditeljem u postupku ove zamjene zemljišta smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu za k.č.br. 4229/7 k.o. Čepin, pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude, jamčevina mu se ne vraća.

### XIV.

Na temelju uvjeta natječaja i prijedloga Povjerenstva za provedbu javnog natječaja za zamjenu (k.č.br. 4229/7 k.o. Čepin i k.č.br. 4231/1 k.o. Čepin), Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Općinsko vijeće Općine Čepin.

Odluka je konačna i protiv nje nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred nadležnim Upravnim sudom u roku od 30 dana od dostave Odluke.

Temeljem Odluke o odabiru sklapa se ugovor o zamjeni nekretnina.

### XV.

Po konačnosti Odluke o odabiru najpovoljnije ponude, ponuditelj je dužan pristupiti potpisu ugovora u roku 8 dana od dana uručenja poziva za sklapanje ugovora.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj u propisanom roku bez opravdanog razloga ne pristupi potpisu ugovora, a izostanak ne opravda, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj izostanak opravda, odredit će mu se novi rok za potpis ugovora koji ne može biti duži od daljnjih 30 dana, računajući od dana isteka roka iz stavka 1. ovog članka.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o zamjeni ni u roku iz prethodnog stavka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora, a Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti.

### XVI.

Rok za plaćanje naknade razlike u vrijednosti više vrijednije nekretnine isplaćuje se u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora o zamjeni nekretnina na broj računa Općine Čepin određen u ugovoru.

Uplaćena jamčevina uračunat će se u ugovorenu cijenu, a eventualna razlika vratit će se najpovoljnijem ponuditelju u roku iz prethodnog stavka.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj nakon sklapanja ugovora ne plati ugovorenu cijenu u roku iz stavka 1. ove točke, prodavatelj će smatrati da je najpovoljniji ponuditelj odustao od kupovine.

### XVII.

Zamjenom nekretnina stjecatelj nekretnine odriče se prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida ugovora o zamjeni nekretnina zbog pravnih nedostataka na stečenoj nekretnini, te neće tražiti naknadu štete ako bi mu ona bila izazvana sudskim postupkom protiv bespravnog korisnika zemljišta, odnosno neće tražiti naknadu eventualne štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na stečenoj nekretnini ili nemogućnosti uknjižbe nekretnine.

Stjecatelj nekretnine uknjižbu prava vlasništva na stečenoj nekretnini temelji na ugovoru o zamjeni nekretnine i potvrdi Općine Čepin da je u cijelosti ispunio ugovorne obveze, a o čemu će Općina Čepin stjecatelju nekretnine izdati tabularnu izjavu.

#### XVIII.

Svaka strana snosi porez na promet nekretnina koju je stekla ugovorom o zamjeni, kao i ostale troškove koji bi mogli proizaći u svezi s privođenjem namjeni nekretnina koje su predmetom natječaja.

#### XIX.

Općina Čepin zadržava pravo poništiti natječaj, odnosno ne prihvatiti niti jednu od prispjelih ponuda.

#### XX.

Pisane ponude u zatvorenom omotu s naznakom PONUDA ZA NATJEČAJ – ZAMJENA ZEMLJIŠTA – NE OTVARAJ (potrebno upisati i podatak o KLASI i URBROJ-u natječaja), predaju se u roku od 8 dana od dana objave natječaja na oglasnoj ploči Općine Čepin, K. Zvonimira 105, Čepin i službenim web stranicama Općine Čepin [www.cep.hr](http://www.cep.hr)

Ponuda se predaje neposredno u Općinu Čepin ili putem pošte preporučeno na adresu Općina Čepin, Kralja Zvonimira 105, 31431 Čepin.

Danom predaje ponude smatra se dan predaje ponude neposredno u Općinu Čepin, odnosno dan predaje na poštu preporučenom pošiljkom.

Ponude ponuditelja koje pristignu nakon roka određenog za predaju ponuda odbacit će se kao nepravovremene.

Jednako tako će se postupiti i s ponudama koje su poslone poštom preporučeno, a nisu zaprimljene u pisarnici Općine Čepin do datuma i vremena označenog za otvaranje ponuda.

U potonjoj situaciji rizik za pravovremenu dostavu ponude snosi ponuditelj.

#### XXI.

Javno otvaranje pisanih ponuda obavit će se na dan 15. prosinca 2023. u 9,00 sati u prostoriji općinske vijećnice Općine Čepin, Kralja Zvonimira 105, Čepin.

Na otvaranju ponuda mogu biti nazočni ponuditelji te njihovi ovlašteni predstavnici uz predočenje valjane punomoći ovjerene po javnom bilježniku, izuzev odvjetničkih punomoći i punomoći po zaposlenju.

