

## N A T J E A J ZA PRODAJU NEKRETNINA-STAMBENIH I POSLOVNIH PROSTORA

1. Raspisuje se Natje aj za prodaju nekretnina- stambenih i poslovnih prostora u stambeno poslovnoj zgradi koja se gradi na k. broj 263/9 (N.I. 2259/3) k.o. Pazin, upisanoj u zk.ul. 4564, u ulici Miroslava Buleši a u Pazinu.

Gra evina je katnosti P+3 (prizemlje+ tri korisni ke etaže). Ima ukupno trinaest stambenih jedinica i etiri poslovna prostora. U prizemlju se nalaze etiri poslovna prostora, jedna stambena jedinica te prostor za spremišta. Ostale tri etaže imaju svaka po etiri stambene jedinice.

Predmet ovog natje aju nisu stambene i poslovne jedinice koje su prodane na prethodno provedenim natje ajima.

### 2. PREDMET PRODAJE

Predmet prodaje su stambeni i poslovni prostori u stambeno-poslovnoj zgradi i to:

#### A. Poslovni prostori u prizemlju zgrade

Redni broj	Oznaka u projektu	Položaj posebnog djela zgrade	Pripadaju i dijelovi	Neto površina prema projektu	Po etna cijena sa PDV-om	Garantni polog (2 %)
1.	Poslovni prostor „N“ u prizemlju	prizemlje	Parkirna mjesta „pN1“, „pN2“  P= 25,00*0,3	P=52,80 m2 <u>P= 7,50 m2</u> ukupno= 60,30	508.202,68 kuna (66.330,00 eura)	10.164,05 kuna
2.	Poslovni prostor „O“ u prizemlju	prizemlje	Parkirna mjesta „pO“  P= 12,50*0,3	P= 24,20 m2 <u>P= 3,75 m2</u> ukupno= 27,95 m2	235.559,95 kuna (30.745,00 eura)	4.711,20 kuna
3.	Poslovni prostor „R“ u prizemlju	prizemlje	Parkirna mjesta „pR1“, „pR2“ i „pR3“  P= 37,50*0,3	P= 53,70 m2 <u>P=11,25 m2</u> ukupno= 64,95 m2	547.392,44 kuna (71.445,00 eura)	10.947,85 kuna

#### B. Stambeni prostori

Redni broj	Oznaka u projektu	Položaj posebnog djela zgrade	Pripadaju i dijelovi	Neto površina prema projektu	Po etna cijena sa PDV-om	Garantni polog (2 %)
1.	Stan „A“	prizemlje	Spremište (P=4,40m2 * 0,4 ) Parkirno mjesto PA (P= 17,50 m2 * 0,3 )	P= 38,80 m2 P= 1,76 m2 <u>P= 5,25 m2</u> Ukupno= 45,81 m2	312.375,71 kuna (40.770,90 eura)	6.247,51 kuna
2.	Stan „B“	prvi kat	Spremište (P=3,90 m2 * 0,4 ) Parkirno mjesto PB (P= 11,00 m2 * 0,3)	P= 74,30 m2 P= 1,56 m2 <u>P= 3,30 m2</u> Ukupno= 79,16 m2	539.787,41 kuna (70.452,40 eura)	10.795,75 kuna
3.	Stan „D“	prvi kat	Spremište (P=3,80 m2 *0,4) Parkirno mjesto PD (P= 11,00 m2 * 0,3)	P= 53,90 m2 P=1,52 m2 <u>P=3,30 m2</u> Ukupno= 58,72 m2	400.408,24 kuna (52.260,80 eura)	8.008,16 kuna
4.	Stan „E“	prvi kat	Spremište (P=4,50 m2 *0,4) Parkirno mjesto PE	P= 74,10 m2 P= 1,80 m2 <u>P= 3,30m2</u>	540.060,17 kuna (70.488,00 eura)	10.801,20 kuna

			(P= 11,00 m <sup>2</sup> *0,3)	Ukupno= 79,20 m <sup>2</sup>		
5.	Stan „H“	drugi kat	Spremište (P=3,15 m <sup>2</sup> *0,4) Parkirno mjesto PH (P= 11,00 m <sup>2</sup> *0,3)	P=53,75 m <sup>2</sup> P=1,26 m <sup>2</sup> <u>P=3,30 m<sup>2</sup></u> Ukupno= 58,31 m <sup>2</sup>	397.612,48 kuna (51.895,90 eura)	7.952,25 kuna
6.	Stan „L“	tre i kat	Spremište (P=2,20 m <sup>2</sup> * 0,4) Parkirno mjesto PJ (P= 11,00 m <sup>2</sup> *0,3)	P=53,60 m <sup>2</sup> P=0,88 m <sup>2</sup> <u>P=3,30 m<sup>2</sup></u> Ukupno= 57,78 m <sup>2</sup>	393.998,44 kuna (51.424,20 eura)	7.879,97 kuna

**Napomena:** cijena u kunama izra unata prema srednjem te aju eura HNB-a koji se primjenjuje od 08.11.2014. godine

Po etna cijena za poslovne prostore dobivena je na osnovi jedini ne cijene neto površine prostora od 1100 €m<sup>2</sup>.

Po etna cijena za stambene prostore dobivena je na osnovi jedini ne cijene neto površine prostora od 890 €m<sup>2</sup>.

Površina spremišta i parkirnog mjesta koja je ura unata u neto površinu dobivena je na na in da je stvarna površina spremišta i parkirnog mjesta množena sa koeficijentom korisne površine 0,4 odnosno 0,3.

### **Analiza cijena za poreze**

Cijena poslovnog prostora sastoji se od:

- Dijela na koji se obra unava porez na promet nekretnina od 5% (vrijednost zemljišta i komunalnog ure enja)
- Dijela na koji se obra unava PDV (osnovica za PDV)
- PDV- porez na dodanu vrijednost

Cijena stambenog prostora sastoji se od:

- Dijela na koji se obra unava porez na promet nekretnina od 5% (vrijednost zemljišta i komunalnog ure enja)
- Dijela na koji se obra unava PDV (osnovica za PDV)
- PDV- porez na dodanu vrijednost

Prema ugovoru sa Izvo a em, rok izvo enja radova je 310 kalendarskih dana od dana uvo enja u posao. Izvo a je uveden u posao 06.08.2014. godine.

Planirani rok dovršetka radova je lipanj 2015. godine.

Planirano ucrtavanje zgrade i provedba etažiranja je srpanj 2015. godine.

Dovršetak radova zna i okon anje svih radova i primopredaju objekta.

Planirani rok ishodovanja sve dokumentacije potrebne za useljenje je 60 dana od dana dovršetka radova.

### **3. UVJETI ZA PONUDITELJA**

#### **Op i uvjeti za ponuditelje**

Ponuditelj može biti svaka fizi ka i pravna osoba koja

- ima pravo stjecanja vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj
- koja nema nikakvih dospjelih nepla enih dugovanja prema prodavatelju
- koja uplati garantni polog odre en ovim Natje ajem.

### **4. UVJETI ZA PONUDU**

#### **Minimalna cijena**

Minimalna po etna cijena za poslovne i stambene prostore je odre ena.

Za poslovne prostore cijena je odre ena za prostor do faze dovršenosti, " roh bau" izvedbi, sa zatvorenim vanjskim površinama pro elja.

Za stambene prostore cijena je odre ena za kompletno ure enje prostora.

## **Obvezna dokumentacija**

Ponuda mora sadržavati:

- 1) Naznaku nekretnine (stambenog, poslovnog prostora) za koje se natječe, sa oznakom rednog broja iz ovog Natječaj a
- 2) Iznos ponuđene cijene u kunama, koja mora biti izražena brojkama i slovima
- 3) Podatke o ponuditelju:
  - Za fizičke osobe- ime i prezime, adresu i dokaz o državljanstvu (presliku domovnice, osobne iskaznice ili putovnice)
  - Za pravne osobe- naziv pravne osobe, sjedište, ime i prezime osobe ovlaštene za zastupanje, izvod iz sudskog registra odnosno izvod iz obrtnog registra (ne stariji od 30 dana od dana objave Natječaj a),
- 4) Pisanu izjavu o prihvatu svih uvjeta Natječaj a
- 5) Pisanu izjavu da je ponuditelj u cijelosti upoznat sa projektnom dokumentacijom na temelju koje se gradi zgrada
- 6) Dokaz o uplaćenom garantnom pologu
- 7) Podatke o računu na koji se mora vratiti garantni polog u slučaju neizlicitirane najpovoljnije ponude
- 8) Pisanu potvrdu prodavatelja da nema nepodmirenih dospjelih dugovanja

Garantni polog uplaćuje se na račun USLUGA d.o.o., IBAN:HR9824020061100387313, model 00, poziv na broj: 233-79-14 \_\_\_\_\_(OIB ponuditelja), s naznakom „Garantni polog za kupnju nekretnine“ i naznakom imena i prezimena /naziva uplatitelja.

Garantni polog uračunat će se, najpovoljnijem ponuditelju u kupoprodajnu cijenu sukladno odredbama ovog Natječaj a.

Ponuditelju koji ne bude odabran kao najpovoljniji ponuditelj garantni polog se vraća na broj računa navedenom u ponudi u roku od 7 dana od dana donošenja odluke o izboru ponude.

U cijenu nije uključeno novčano davanje koje se odnosi na prijenos prava vlasništva na kupljenoj nekretnini i troškova poreza te iste snosi kupac.

## **5. POSTUPAK PO PRIMITKU PONUDA I PRIHVATU PONUDA**

Kriterij za izbor najpovoljnije ponude je **NAJVIŠA PONUĐENA CIJENA**.

Ponude se evidentiraju prema redoslijedu zaprimanja na način da se na omoćnicama zaprimljenih ponuda naznačuje: redni broj, datum i vrijeme primitka, te se po istom redoslijedu upisuju u odgovarajući upisnik.

Ako su na Natječaj pristigle dvije ili više ponuda sa istom ponuđenom cijenom, odabire se ranije pristigla ponuda.

Otvaranje ponuda je javno, a obaviti će ga ovlašteni predstavnici naručitelja te će o tome sastaviti zapisnik.

Odluku o odabiru naručitelj će donijeti u roku do **30 (trideset) dana** od dana isteka roka za dostavu ponude.

Odluku o odabiru s preslikom zapisnika o pregledu i ocjeni ponuda prodavatelj će dostaviti bez odgode svakom ponuditelju na dokaziv način (dostavnica, povratnica, izvješće o uspješnom slanju telefaksom, elektroničkom ispravom i sl.).

Ako ponuditelj koji je utvrđen kao najpovoljniji odustane od ponude, pravo na kupnju te nekretnosti stječe sljedeći ponuditelj sa najvišom ponuđenom cijenom.

Prodavatelj zadržava pravo da u cijelosti ili u jednom dijelu poništi postupak prikupljanja pisanih ponuda i da ne prihvati niti jednu pristiglu ponudu bez snošenja odgovornosti prema ponuditeljima u slučaju da na Natječaj ne pristigne dovoljan broj valjanih ponuda.

Ponuditelji će u slučaju prekida postupka po ovom Natječaju biti obaviješteni.  
Ostali uvjeti kupnje bit će uređeni Predugovorom / Ugovorom o kupoprodaji nekretnine sa bitnim uvjetima određenim u ovome Natječaju.

## **6. POSTUPAK U SLUČAJU PRIHVATA PONUDE**

U slučaju prihvata ponude prodavatelj pisano poziva ponuditelja na sklapanje Predugovora u roku od 5 dana od dana dostave odluke o odabiru.

Ponuditelj koji ne sklopi Predugovor u roku od 5 dana od dana slanja poziva gubi pravo na povrat garantnog pologa.

## **7. BITNI ELEMENTI PREDUGOVORA**

Predugovor/Ugovor se sklapa sa slijedećim bitnim elementima:

- Prodavatelj – Usluga d.o.o.  
Kupac – Ponuditelj
- Predmet kupnje: stambeni ili poslovni prostor definiran u ponudi i sukladno ovom Natječaju; identifikacija predmeta kupnje
- Zajedno sa stjecajem poslovnog/stambenog prostora kao posebnog djela zgrade (etažni vlasnik s određenim omjerima) kupac stječe i s njim nedjeljivo povezani dio cijele nekretnine, u djelu koji odgovara neto korisnoj površini poslovnog/stambenog prostora koji kupuje i neto korisne površine svih ostalih prostora
- Rokovi o plaćanju predstavljaju bitni element
- Odredbe o eventualnom osnivanju založnih prava
- Obveza sklapanja glavnog ugovora
- Cijena – ponudna cijena (u kunama) se pretvara u iznos u eurima prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan potpisivanja Predugovora/Ugovora. U slučaju promjene tečaja na štetu kune preko 2% ponuditelj je obvezan platiti cijenu u protuvrijednosti eura prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja pojedinog obroka cijene
- U slučaju promjene bruto površine prostora +/- 2% u odnosu na površinu određenu u projektnoj dokumentaciji, ne dolazi do promjene cijene iz ponude. Pregradni zidovi ne utječu na bruto površinu prostora. U slučaju većih promjena cijena se određuje povišenjem ili sniženjem ponudne cijene u odnosu na stvarnu površinu prostora preko razlike od 2%

## **8. PLAĆANJE CIJENE**

50 % na ime cijene u roku od 15 dana od dana sklapanja Predugovora (u što se uračunava garantni polog), od čega 10 % predstavlja iznos uplaćen na ime kapare.

30 % na ime cijene do 31.03.2015. godine

20 % na ime cijene prilikom sklapanja Ugovora o kupoprodaji po završetku izgradnje zgrade.

U slučaju da kupac zakasni s plaćanjem bilo kojeg obroka cijene za više od 8 dana, prodavatelj ima pravo pismeno raskinuti Predugovor/Ugovor slanjem Izjave kupcu o raskidu Predugovora/Ugovora i zadržati garantni polog i kaparu, bez kamate. Izjavu o zadržavanju garantnog pologa i kapare prodavatelj je dužan poslati kupcu u roku od 8 dana od dana slanja Izjave o raskidu Ugovora/Predugovora.

U slučaju da prodavatelj zakasni sa dovršetkom i predajom u posjed kupcu, kupac ima pravo na sniženje cijene za 1% za svakih 30 dana zakašnjenja.

Kupac ima pravo platiti prilikom sklapanja Predugovora cijeli iznos cijene pri čemu dobija jednokratni popust od 3,85 % godišnje.

Etažiranje prostora i ishođenje uporabne dozvole provodi prodavatelj.

Kupac se upisuje kao vlasnik nakon provedenog etažiranja i plaćanja cijelog iznosa cijene.

Trošak sastava Predugovora/Ugovora, etažiranja i uporabne dozvole snosi prodavatelj.

Troškove poreza na promet nekretnina, PDV-a, troškove ovjere potpisa i troškove uknjižbe snosi kupac.

U slučaju da će kupac kupoprodajnu cijenu platiti kreditom banke, uvjeti i na čini plaćanja biti će usuglašeni sa bankom kreditorom. Prodavatelj nudi kupcima mogućnost kreditiranja od banke partnera projekta izgradnje zgrade.

## **9. DOSTAVA PONUDA**

Ponuda sa svim podacima određenim u ovom Natječaju, potrebnim ispravama i dokumentacijom dostavlja se putem pošte ili osobno u zatvorenoj omotnici s:

- a) nazivom i adresom prodavatelja: USLUGA d.o.o., Šime Kureli a 22, 52000 Pazin
- b) naznakom: „**NE OTVARAJ - PONUDA za kupnju nekretnine**“
- c) nazivom i adresom ponuditelja.

Rok za dostavu ponuda je **01.12.2014. godine do 12:00 sati, bez obzira na način dostave.**

Otvaranje ponuda je javno, a obaviti će ga ovlašteni predstavnici prodavatelja dana 01.12.2014. godine s početkom u 12:00 sati u prostorijama USLUGA d.o.o., Šime Kureli a 22, 52000 Pazin.

## **10. INFORMACIJE I UVID U DOKUMENTACIJU**

Obavijest o raspisivanju javnog Natječaja za prodaju nekretnina objavljena je u dnevnom listu Glas Istre 14.11.2014. godine, a tekst natječaja na oglasnoj ploči u sjedištu trgovačkog društva USLUGA d.o.o., na oglasnoj ploči Grada Pazina te na internetskoj stranici [www.usluga-pazin.hr](http://www.usluga-pazin.hr), i na internetskoj stranici Grada Pazina [www.pazin.hr](http://www.pazin.hr).

Zainteresirani ponuditelji imaju pravo uvida u tehničku dokumentaciju i sve dodatne informacije o natječaju u sjedištu trgovačkog društva Usluga d.o.o., Šime Kureli a 22, Pazin, svakim radnim danom od 7,00 do 15,00 sati, uz prethodnu najavu na tel. 052 619 030.

Broj: 233-79/14

U Pazinu, 14.11.2014. godine

Uprava društva

**IZJAVA O PRIHVATANJU  
UVJETA NATJE AJA I ELEMENATA UGOVORA**

Ime i prezime /naziv ponuditelja: \_\_\_\_\_

Adresa/sjedište : \_\_\_\_\_

OIB: \_\_\_\_\_

Ime osobe ovlaštene za zastupanje ponuditelja: \_\_\_\_\_

Izjavljujem da sam, kao ponuditelj na ovom Natjeaju za prodaju nekretnina- stambenih i poslovnih prostora u stambeno-poslovnoj zgradi koja se gradi na građevinskom zemljištu u Pazinu, u ulici Miroslava Bulešića, na k. broj 263/9 S.I. (2259/3 N.I.) k.o. Pazin, upisanoj u zk.ul. 4564, proučio i razumio tekst Natjeaja te da prihvaćam sve uvjete Natjeaja i elemenata Predugovora/Ugovora o kupoprodaji nekretnine navedene u ovom natjeaju.

U \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ 2014. godine

Potpis ponuditelja/ osobe ovlaštene za  
zastupanje ponuditelja:

\_\_\_\_\_

**IZJAVA O UPOZNAVANJU  
S PROJEKTNOM DOKUMENTACIJOM**

Ime i prezime /naziv ponuditelja: \_\_\_\_\_

Adresa/sjedište : \_\_\_\_\_

OIB: \_\_\_\_\_

Ime osobe ovlaštene za zastupanje ponuditelja: \_\_\_\_\_

Izjavljujem da sam, kao ponuditelj na ovom Natjeaju za prodaju nekretnina- stambenih i poslovnih prostora u stambeno-poslovnoj zgradi koja se gradi na građevinskom zemljištu u Pazinu, u ulici Miroslava Bulešića, na k. broj 263/9 S.I. (2259/3 N.I.), k.o. Pazin, upisanoj u zk.ul. 4564, u cijelosti upoznat sa projektnom dokumentacijom na temelju koje se gradi zgrada.

U \_\_\_\_\_, dana \_\_\_\_\_ 2014. godine

Potpis ponuditelja/ osobe ovlaštene za  
zastupanje ponuditelja:

\_\_\_\_\_

**USLUGA d.o.o.**

Šime Kureli a 22, Pazin

POTVRDA

Potvr ujem da \_\_\_\_\_, kao ponuditelj na ovom Natje aju za prodaju nekretnina- stambenih i poslovnih prostora u stambeno-poslovnoj zgradi koja se gradi na gra evinskom zemljištu u Pazinu, u ulici Miroslava Buleši a, na k. broj 263/9 S.I. (2259/3 N.I.), k.o. Pazin, upisanoj u zk.ul. 4564, nema nepodmirenih dospjelih dugovanja prema prodavatelju, Uslugi d.o.o.

Ova potvrda izdaje se u svrhu natjecanja na Natje aju za prodaju nekretnina-stambenih i poslovnih prostora te se u druge svrhe ne može koristiti.

U Pazinu, \_\_\_\_\_, dana 2014. godine

Predsjednik uprave:

Dragan Šipraka, dipl.ing.



## PONUDBENI LIST

**Prodavatelj:**

USLUGA d.o.o.

Šime Kureli a 22, 52000 Pazin

**Ponuditelj :**

Ime i prezime /Naziv ponuditelja:

.....

Adresa/ Sjedište: .....

OIB: ..... Tel..... fax .....

E-mail: .....

Broj računa: .....

Osoba ovlaštena za potpisivanje ponude i ugovora

.....

Kontakt osoba ponuditelja: .....

Broj telefona: .....

*Na temelju Natje aja broj 233-79/14, od 14.11. 2014.godine, podnosim slijede u*

### PONUDU ZA KUPNJU

\_\_\_\_\_  
(stambenog/poslovnog prostora)

Rednog broja u Natje aju \_\_\_\_\_

Oznake u projektu \_\_\_\_\_

Neto površine \_\_\_\_\_

<b>IZNOS PONU ENE CIJENE:</b>	kn
	(slovima)

**Ponuditelj:**

\_\_\_\_\_  
(potpis ovlaštene osobe)