



Na temelju članka 391. 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, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17 i 52/25) i Odluke o raspisivanju Javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Belog Manastira, KLASA: 944-06/26-01/01, URBROJ: 2158-2-01-03-26-1 od 11. svibnja 2026. godine), gradonačelnik Grada Belog Manastira raspisuje

## **JAVNI NATJEČAJ** **za prodaju građevinskog zemljišta u Poslovnoj zoni "Beli Manastir - Zapad"**

### **I.**

Grad Beli Manastir raspisuje Natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u Poslovnoj zoni "Beli Manastir – Zapad" (u daljnjem tekstu: Natječaj).

Predmet natječaja je sljedeće građevinsko zemljište u Poslovnoj zoni "Beli Manastir – Zapad" u Belom Manastiru, k.o. Beli Manastir u vlasništvu Grada Belog Manastira prema početno utvrđenoj cijeni kako slijedi:

redni broj	broj parcele	površina/okvirna površina	k.č br.	k.o.	opis	početna cijena (EUR)	jamčevina (EUR)
1.	10.	1885 m <sup>2</sup>	dio k.č br. 3040/1	Beli Manastir	oranica Našička ulica	12.100,00	2.420,00
2.	16.	1499 m <sup>2</sup>	3040/6	Beli Manastir	oranica Đakovačka ulica	9.630,00	1.926,00
3.	19.	1548 m <sup>2</sup>	dio k.č br. 3040/1	Beli Manastir	oranica Našička ulica	9.990,00	1.980,00
4.	20.	1700 m <sup>2</sup>	dio k.č br. 3040/1	Beli Manastir	oranica Našička ulica	10.900,00	2.180,00
5.	24.	2248 m <sup>2</sup>	3037/5	Beli Manastir	oranica Belišćanska ulica	14.400,00	2.880,00

Sukladno Elaboratu o procijenjenoj vrijednosti nekretnine (prodaja nekretnine-zemljišta), oznake E-108/2026 od 27. siječnja 2026. godine kojeg je izradila DiT GRUPA d.o.o. za inženjering i usluge, Frankopanska 106, Osijek, procijenjena vrijednost nekretnine pod rednim brojem 1. iznosi 12.103,63 EUR (zaokružena vrijednost 12.100,00 EUR), odnosno 6,42/m<sup>2</sup>.

Sukladno Elaboratu o procijenjenoj vrijednosti nekretnine (prodaja nekretnine-zemljišta), oznake E-106/2026 od 27. siječnja 2026. godine kojeg je izradila DiT GRUPA d.o.o. za inženjering i usluge, Frankopanska 106, Osijek, procijenjena vrijednost nekretnine pod rednim brojem 2. iznosi 9.625,11 EUR (zaokružena vrijednost 9.630,00 EUR), odnosno 6,42/m<sup>2</sup>.

Sukladno Elaboratu o procijenjenoj vrijednosti nekretnine (prodaja nekretnine-zemljišta), oznake E-108/2026 od 27. siječnja 2026. godine kojeg je izradila DiT GRUPA d.o.o. za inženjering i usluge, Frankopanska 106, Osijek, procijenjena vrijednost nekretnine pod rednim brojem 3. iznosi 9.939,74 EUR (zaokružena vrijednost 9.900,00 EUR), odnosno 6,42/m<sup>2</sup>.

Sukladno Elaboratu o procijenjenoj vrijednosti nekretnine (prodaja nekretnine-zemljišta), oznake E-108/2026 od 27. siječnja 2026. godine kojeg je izradila DiT GRUPA d.o.o. za inženjering i usluge, Frankopanska 106, Osijek, procijenjena vrijednost nekretnine pod rednim brojem 4. iznosi 10.915,74 EUR (zaokružena vrijednost 10.900,00 EUR), odnosno 6,42/m<sup>2</sup>.

Sukladno Elaboratu o procijenjenoj vrijednosti nekretnine (prodaja nekretnine-zemljišta), oznake E-107/2026 od 27. siječnja 2026. godine kojeg je izradila DiT GRUPA d.o.o. za inženjering i usluge, Frankopanska 106, Osijek, procijenjena vrijednost nekretnine pod rednim brojem 5. iznosi 14.434,46 EUR (zaokružena vrijednost 14.400,00 EUR), odnosno 6,42/m<sup>2</sup>.

O usklađenosti navedenih elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", broj: 78/15) pozitivno mišljenje dalo je Procjeniteljsko Povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina na području Osječko-baranjske županije (Mišljenje KLASA: 364-02/25-01/3, URBROJ: 2158-05-25-9, od 4. ožujka 2026. godine).

Osim kupoprodajne cijene, kupac zemljišta koji bude odabran kao najpovoljniji ponuditelj, prije zaključenja predugovora Ugovoru o kupoprodaji građevinskog zemljišta snosi trošak izrade procjemenog elaborata koji iznosi 513,75 EUR (PDV uključen).

Napomena: Pravo prvokupa po početnoj cijeni imaju vlasnici susjednih parcela, ako udovolje uvjetima najpovoljnije ponude i prihvate najviše ponuđenu kupoprodajnu cijenu. Građevinsko zemljište je potpuno komunalno opremljeno, što uključuje izgrađenu pristupnu cestu s javnom rasvjetom, sustav javne vodoopskrbe i javne odvodnje. Pod komunalnom opremljenošću ne razumijeva se priključenje parcele na električnu i DTK mrežu.

## II.

Kriterij za odabir najpovoljnijeg ponuditelja je najviši ponuđeni iznos. Najpovoljniji ponuditelj bit će onaj koji ponudi najviši novčani iznos izražen u eurima u apsolutnom iznosu, a ne opisno u odnosu prema drugim ponuditeljima.

## III.

Na zemljištu koje se izlaže prodaji u ovom Natječaju ne obračunava se porez na dodanu vrijednost budući da ista nisu građevinska zemljišta u smislu članka 40. stavka 6. Zakona o porezu na dodanu vrijednost ("Narodne novine", broj: 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22, 33/23, 114/23, 35/24, 152/24 i 52/25), odnosno za ista nije izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje. Na zemljišta koja se izlažu prodaji u ovom Natječaju obračunava se porez na promet nekretnina koji snosi stjecatelj nekretnine, kao sve troškove prijenosa i uknjižbe predmetne nekretnine, uključujući i javnobilježničke troškove ovjere potpisa ugovora. Stjecatelj nekretnine snosi troškove parcelacijskog elaborata kao i sve ostale troškove koji bi mogli proizići u svezi s privođenjem namjeni nekretnine.

## IV.

Nekretnina se kupuje prema sistemu "viđeno-kupljeno", što isključuje sve naknadne prigovore kupca.

## V.

Ponuditelji mogu biti trgovačka društva i obrti u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba ako ispunjavaju zakonom predviđene uvjete za stjecanje prava vlasništva nekretnina.

## VI.

Ponuda mora sadržavati:

1. podatke o podnositelju ponude (puni naziv trgovačkog društva ili obrta, adresu sjedišta, matični broj, osobni identifikacijski broj, broj telefona, broj telefaksa i adresu elektroničke pošte)
2. podatke o predmetu ponude (redni broj, broj parcele, površinu parcele, broj katastarske čestice) i poslovni razlozi za kupovinu predmetnog zemljišta
3. ponuđeni iznos kupoprodajne cijene izražen u apsolutnom i nominalnom iznosu, a ne u postotku ili u opisnom iznosu u odnosu na druge ponude, izražen u kunama
4. ispravu o upisu u trgovački, strukovni, obrtnički ili drugi registar
5. potvrdu Porezne uprave o stanju duga (ne starija od 30 dana od dana objave Natječaja), ponuditelj ne smije imati poreznog duga)
6. obrazac BON 2 ili SOL 2 na glavni račun (ne stariji od 30 dana od dana podnošenja ponude);
7. dokaz o uplaćenju jamčevini u iznosu od 20% početno utvrđene cijene za sudjelovanje u natječaju uz naznaku broja IBAN računa radi eventualnog povrata jamčevine.

Za slučaj zajedničke ponude više osoba, ponuda mora sadržavati i izjavu o nositelju ponude te o pojedinačnoj i solidarnoj odgovornosti svakog člana iz zajedničke ponude s tim da svi članovi posebno moraju dokazati svoju poslovnu i financijsku sposobnost (dokaz o registraciji, financijska izvješća, BON-2 odnosno SOL-2 obrasci, potvrda Porezne uprave, dokaz da nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Belom Manastiru, kao niti prema trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada Belog Manastira). Podnošenje ponude ima pravni značaj prihvatanja svih uvjeta iz natječaja i svih posljedica koje iz toga proizlaze.

#### VII.

Sudionici natječaja dužni su uplatiti jamčevinu u visini 20% početno utvrđene cijene za predmet natječaja za koji podnose ponudu za kupnju na račun Grada Belog Manastira: HR3523900011801300008, model i poziv na broj: HR68 7757-OIB ponuditelja uz opis plaćanja - jamčevina za kupnju zemljišta u Poslovnoj zoni. Dokaz o uplaćenju jamčevine mora biti priložen uz ponudu. U protivnom će se ponuda smatrati nevaljanom. Uplata jamčevine vrši se nalogom za plaćanje (ne kompenzacijom).

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

Natjecateljima koji nisu uspjeli u postupku natječaja, jamčevina se vraća u roku 15 dana od okončanja postupka natječaja, dok se položena jamčevina natjecatelja čija je ponuda prihvaćena zadržava i uračunava u ugovornu cijenu.

Postupak natječaja, pod uvjetima i u postupku utvrđenim ovim natječajem i Odlukom o raspisivanju Javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta u Poslovnoj zoni „Beli Manastir-Zapad“, KLASA: 944-06/26-01/01; URBROJ: 2158-2-01-03-26-1 od 11. svibnja 2026. godine provodi Povjerenstvo za provedbu Natječaja imenovano Odlukom o raspisivanju natječaja.

O otvaranju ponuda vodi se zapisnik. Ponuditelji, odnosno njihovi zastupnici ili punomoćnici uz predočenje odgovarajućeg ovlaštenja imaju pravo biti nazočni otvaranju ponuda.

Nepravodobne ponude, ponude ponuditelja koje ne budu sadržavale tražene podatke i/ili uz koje ne bude priložena tražena dokumentacija, a što se smatra bitnim sastojcima ponude, kao i ponude koje ne budu dopunjene u smislu stavka 2. ove točke, neće se razmatrati.

Iznimno, u slučaju da na natječaj za kupnju pristigne samo jedna ponuda i da ista ne sadrži podatke i dokumente koji se smatraju bitnim sastojcima ponude, prodavatelj će pozvati ponuditelja da u određenom roku dopuni takvu ponudu.

#### VIII.

Gradonačelnik, na temelju uvjeta natječaja i zapisnika Povjerenstva, donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u postupku javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta u Poslovnoj zoni "Beli Manastir-Zapad".

Gradonačelnik pridržava pravo poništiti objavljeni natječaj u cijelosti ili djelomično, bez posebnog obrazloženja, do donošenja odluke.

Odluka iz stavka 1. ove točke dostavlja se svim sudionicima natječaja, s obrazloženjem i uputom o pravu na žalbu, u roku od 15 dana od dana donošenja te odluke.

#### IX.

Sudionik natječaja koji bude utvrđen kao najpovoljniji ponuditelj dužan je u roku od 15 dana računajući od dana primitka Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, a prije potpisivanja predugovora, uplatiti na račun Grada Belog Manastira trošak izrade procjemenog elaborata koji iznosi 513,75 EUR (PDV uključen).

#### X.

Pismene ponude s traženom dokumentacijom predaju se u zatvorenoj omotnici s naznakom PONUDA ZA NATJEČAJ - KUPNJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U POSLOVNOJ ZONI - NE OTVARAJ u Grad Beli Manastir, soba broj 220 ili poštom preporučeno na adresu primatelja: Grad Beli Manastir, Ulica Kralja Tomislava 53, 31300 Beli Manastir.

Krajnji rok za predaju ponuda je datum i vrijeme otvaranja ponuda, bez obzira na način dostave. Zakašnjele, neuredne ili ponude koje su na drugi način protivne uvjetima natječaja, neće se razmatrati.

Ponude će se otvarati u prostorijama Grada Belog Manastira, Ulica kralja Tomislava 53, I kat, vijećnica, dana 29. svibnja 2026. godine u 12,00 sati.

**XI.**

Sve informacije o ovom natječaju, pogodnostima koje nudi prodavatelj, važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji mogu se dobiti radnim danom od 9:00 do 13:00 sati na telefon 031/710-215 ili u poslovnim prostorijama prodavatelja na adresi Beli Manastir, Ulica kralja Tomislava 53, I. kat, soba broj 226.

KLASA: 944-06/26-01/01

URBROJ: 2158-2-01-03-26-2

**GRADONAČELNIK  
GRADA BELOG MANASTIRA**

