

Na temelju Ugovora o prijenosu investicije i me usobnim pravima i obvezama u izgradnji i prodaji stanova po programu poticane stanogradnje Grada Pazina, KLASA: 363-01/13-01/10, URBROJ: 2163/01-01-01-13-15, od 29. travnja 2013. godine, Usluga d.o.o., Šime Kureli a 22, Pazin, objavljuje

## N A T J E A J Z A P R O D A J U N E K R E T N I N A

1. Raspisuje se Natje aj za prodaju nekretnina- stambenih i poslovnih prostora u stambeno poslovnoj zgradi koja e se graditi na gra evinskom zemljištu u Pazinu, u ulici Miroslava Buleši a, na k. .broj 263/9 (N.I. 2259/3) k.o. Pazin.

Gra evina je katnosti P+3 (prizemlje+ tri korisni ke etaže).Ima ukupno 13 stambenih jedinica i 4 poslovna prostora. U prizemlju se nalaze 4 poslovna prostora, 1 stambena jedinica za osobu smanjene pokretljivosti, te prostor za spremišta. Ostale 3 etaže imaju svaka po 4 stambene jedinice.

Predmet ovog natje aju nisu stambene jedinice za koje su pravo na kupnju stekli kandidati sa kona ne liste Grada Pazina utvr ene nakon provedenog Natje aja za kupnju stanova po programu poticane stanogradnje Grada Pazina.

### 2. PREDMET PRODAJE

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

#### A. Poslovni prostori u prizemlju zgrade

Redni broj	Oznaka u projektu	Neto površina prema projektu	Po etna cijena sa PDV-om	Garantni polog (1,5 %)
1.	Poslovni prostor „N“	52,80 m <sup>2</sup>	444.184,28 kuna (58.080,00 eura)	6.662,76 kuna
2.	Poslovni prostor „O“	24,20 m <sup>2</sup>	203.584,46 kuna (26.620,00 eura)	3.053,76 kuna
3.	Poslovni prostor „P“	19,10 m <sup>2</sup>	160.680,29 kuna (21.010,00 eura)	2.410,20 kuna
4.	Poslovni prostor „R“	53,70 m <sup>2</sup>	451.755,60 kuna (59.070,00 eura)	6.776,33 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 (1,5 %)
1.	Stan „A“	prizemlje	Spremište (P=4,40m <sup>2</sup> * 0,4 ) Parkirno mjesto PA (P= 17,50 m <sup>2</sup> * 0,3 )	P= 38,80 m <sup>2</sup> P= 1,76 m <sup>2</sup> P= 5,25 m <sup>2</sup> Ukupno= 45,81 m <sup>2</sup>	311.807,72 kuna (40.770,90 eura)	4.677,11 kuna
2.	Stan „B“	prvi kat	Spremište (P=3,90 m <sup>2</sup> * 0,4 ) Parkirno mjesto PB (P= 11,00 m <sup>2</sup> * 0,3)	P= 74,30 m <sup>2</sup> P= 1,56 m <sup>2</sup> P= 3,30 m <sup>2</sup> Ukupno= 79,16 m <sup>2</sup>	538.805,93 kuna (70.452,40 eura)	8.089,09 kuna
3.	Stan „D“	prvi kat	Spremište (P=3,80 m <sup>2</sup> *0,4) Parkirno mjesto PD (P= 11,00 m <sup>2</sup> * 0,3)	P= 53,90 m <sup>2</sup> P=1,52 m <sup>2</sup> P=3,30 m <sup>2</sup> Ukupno= 58,72 m <sup>2</sup>	399.680,19 kuna (52.260,80 eura)	5.995,20 kuna
4.	Stan „E“	prvi kat	Spremište (P=4,50 m <sup>2</sup> *0,4) Parkirno mjesto PE	P= 74,10 m <sup>2</sup> P= 1,80 m <sup>2</sup> P= 3,30m <sup>2</sup>	539.078,19 kuna (70.488,00 eura)	8.086,17 kuna

			(P= 11,00 m2*0,3)	Ukupno= 79,20 m2		
5.	Stan „F“	drugi kat	Spremište (P=4,50 m2 *0,4) Parkirno mjesto PF (P= 11,00 m2 *0,3)	P=74,95 m2 P= 1,80 m2 <u>P= 3,30 m2</u> Ukupno= 80,05 m2	544.863,75 kuna (71.244,50 eura)	8.172,95 kuna
6.	Stan „G“	drugi kat	Spremište (P=6,40 m2 *0,4) Parkirno mjesto PG (P= 11,00 m2 *0,3)	P= 56,25 m2 P= 2,56 m2 <u>P=3,30 m2</u> Ukupno= 62,11 m2	422.754,37 kuna (55.277,90 eura)	6.341,31 kuna
7.	Stan „H“	drugi kat	Spremište (P=3,15 m2 *0,4) Parkirno mjesto PH (P= 11,00 m2 *0,3)	P=53,75 m2 P=1,26 m2 <u>P=3,30 m2</u> Ukupno= 58,31 m2	396.889,51 kuna (51.895,90 eura)	5.953,34 kuna
8.	Stan „I“	drugi kat	Spremište (P=1,60 m2 *0,4) Parkirno mjesto PI (P= 10,00 m2 *0,3)	P=74,75 m2 P=0,64 m2 <u>P=3,00 m2</u> Ukupno= 78,39 m2	533.564,89 kuna (69.767,10 eura)	8.003,47 kuna
9.	Stan „J“	tre i kat	Spremište (P=1,60 m2 * 0,4) Parkirno mjesto PJ (P= 11,00 m2 *0,3)	P=74,80 m2 P=0,64 m2 <u>P=3,30 m2</u> Ukupno= 78,74 m2	535.947,18 kuna (70.078,60 eura)	8.039,20 kuna
10.	Stan „L“	tre i kat	Spremište (P=2,20 m2 * 0,4) Parkirno mjesto PJ (P= 11,00 m2 *0,3)	P=53,60 m2 P=0,88 m2 <u>P=3,30 m2</u> Ukupno= 57,78 m2	393.282,05 kuna (51.424,20 eura)	5.899,23 kuna

**Napomena:** cijena u kunama izra unata prema srednjem te aju eura HNB-a koji se primjenjuje od 02.04.2014. 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

Planirani rok po etka radova izgradnje je lipanj 2014. godine.

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

Rokovi po etka gradnje ovise o tijeku postupka ovog Natje aja te o tijeku postupka javnog nadmetanja za javnu nabavu radova izgradnje.

### 3. UVJETI ZA PONUDITELJA

#### Opis uvjeta za ponuditelje

Ponuditelj može biti svaka fizička i pravna osoba koja

- ima pravo stjecanja vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj
- koja nema nikakvih dospjelih neplaćenih dugovanja prema prodavatelju
- koja uplati garantni polog određen ovim Natječajem.

### 4. UVJETI ZA PONUDU

#### Minimalna cijena

Minimalna početna cijena za poslovne i stambene prostore je određena.

Za poslovne prostore cijena je određena za prostor do faze dovršenosti, "roh bau" izvedbi, sa zatvorenim vanjskim površinama pročelja.

Za stambene prostore cijena je određena za kompletno uređenje prostora.

#### Obvezna dokumentacija

Ponuda mora sadržavati:

- 1) Naznaku nekretnine (stambenog, poslovnog prostora) za koje se natječe, sa oznakom rednog broja iz ovog Natječaja
- 2) Iznos ponudene 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 Natječaja),
- 4) Pisanu izjavu o prihvatu svih uvjeta Natječaja
- 5) Pisanu izjavu da je ponuditelj u cijelosti upoznat sa projektnom dokumentacijom na temelju koje će se izgraditi 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: 494-6-13- \_\_\_\_\_ (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 Natječaja.

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 novo 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 PONUDENA CIJENA.**

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

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

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

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

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

Prodavatelj zadržava pravo da u cijelosti ili u jednom dijelu poništi postupak prikupljanja pismenih 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 bitne 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 svim ponuditeljima.

Ponuditelj koji ne sklopi Predugovor u roku od 15 dana od dana slanja poziva gubi pravo na povrat garantnog pologa.

## **7. BITNI ELEMENTI PREDUGOVORA**

Predugovor/Ugovor se sklapa sa sljedećim 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**

30 % na ime cijene prilikom sklapanja Predugovora (u što se uračunava garantni polog) prije početka izgradnje, od čega 10 % predstavlja iznos uplaćen na ime kapare.

70 % 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 15 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 15 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.

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 se kupac kupoprodajnu cijenu platiti kreditom banke, uvjeti i na ini 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 Kurelića 22, 52000 Pazin
- b) naznakom: „**NE OTVARAJ - PONUDA za kupnju nekretnine**“
- c) nazivom i adresom ponuditelja.

Rok za dostavu ponuda je **25.04.2014. godine do 15:00 sati, bez obzira na način dostave.**

Nepravovremene ponude neće se razmatrati.

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

Obavijest o raspisivanju javnog Natječaja za prodaju nekretnina objavljena je u dnevnom listu Glas Istre 4.4.2014. 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 Kurelića 22, Pazin, svakim radnim danom od 7,00 do 15,00 sati, uz prethodnu najavu na tel. 052 619 030.

Broj: 233-7/14

U Pazinu, 4.4.2014. 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 koji će se graditi na građevinskom zemljištu u Pazinu, u ulici Miroslava Bulešića, na k. broj 263/9 (N.I. 2259/3) k.o. Pazin, proučio i razumio tekst Natjeaja te da prihvaćam sve uvjete Natjeaja i elementa 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 ponuditelja na ovom Natje aju za prodaju nekretnina- stambenih i poslovnih prostora u stambeno-poslovnoj zgradi koji e se graditi na gra evinskom zemljištu u Pazinu, u ulici Miroslava Buleši a, na k. .broj 263/9 (N.I. 2259/3) k.o. Pazin, izvršio uvid u projektnu dokumentaciju iz Natje aja te da sam u cijelosti upoznat sa projektnom dokumentacijom na temelju koje e se zgrada izgraditi.

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 koji e se graditi na gra evinskom zemljištu u Pazinu, u ulici Miroslava Buleši a, na k. .broj 263/9 (N.I. 2259/3) k.o. Pazin, nema nepodmirenih dospjelih dugovanja prema prodavatelju Usluga d.o.o.

Ova potvrda izdaje se u svrhu natjecanja 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 \_\_\_\_\_, od 4.4.2014.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)