



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA OMIŠALJ
JEDINSTVENI UPRAVNI ODJEL**

KLASA: 940-01/26-01/12
URBROJ: 2170-30-26-2
Omišalj, 31. kolovoza 2026.

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, 90/10, 143/12, 94/17 - službeni pročišćeni tekst, 152/14 i 81/15 - službeni pročišćeni tekst), članka 6. Odluke o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Omišalj („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 17/21) i Odluke o raspisivanju javnog natječaja za zamjenu nekretnina u vlasništvu Općine Omišalj („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 32/26), Općina Omišalj raspisuje

**JAVNI NATJEČAJ
za zamjenu nekretnina u vlasništvu Općine Omišalj**

I.

Raspisuje se javni natječaj za zamjenu nekretnina putem javnog prikupljanja pisanih ponuda.

Predmet Javnog natječaja za zamjenu nekretnina u vlasništvu Općine Omišalj (dalje u tekstu: Javni natječaj) je zamjena nekretnina u vlasništvu Općine Omišalj koje čine jednu cjelinu i mogu se zamijeniti samo kao cjelina, a u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Krk opisane su kao:

- k.č.br. 10505/2 ULICA KRALJA TOMISLAVA, ukupne površine 56 m², upisana u zk.ul. 16096, k.o. Omišalj-Njivice (nekretnina se nalazi u zoni M2 – mješovita namjena) i

- k.č.br. 10556/4 NJIVICE, PARKIRALIŠTE, ukupne površine 1313 m², upisana u zk.ul. 496, k.o. Omišalj-Njivice (nekretnina se nalazi u zoni M2 – mješovita namjena)

koje se mijenjaju za nekretninu u vlasništvu pravne osobe, a koja je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Krk opisana kao:

- k.č.br. 10407 NJIVICE, JAVNA ZGRADA, DVORIŠTE, ukupne površine 430 m², upisana u zk.ul. 2196, k.o. Omišalj-Njivice (nekretnina se nalazi u zoni M1 – mješovita namjena).

II.

Zamjena nekretnina izloženih na zamjenu u ovom Javnom natječaju obavlja se po načelu „viđeno - zamijenjeno“.

III.

Tržišne vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju utvrđene su procjembenim elaboratima, i to:

- za k.č.br. 10505/2 i k.č.br. 10556/4, k.o. Omišalj-Njivice prema procjembenom elaboratu broj 5/26 stalnog sudskog vještaka Zorana Samaržije Hranilovića od 5. ožujka 2026. godine, utvrđena je tržišna vrijednost u visini od 454.000,00 eura,
- za k.č.br. 10407, k.o. Omišalj-Njivice prema procjembenom elaboratu broj 85/25 od strane stalnog sudskog vještaka Zorana Samaržije Hranilovića od 27. kolovoza 2025. godine, utvrđena je tržišna vrijednost u visini od 474.000,00 eura.

IV.

Zbog razlike u tržišnoj vrijednosti predmetnih nekretnina, zamjena nekretnina će se izvršiti uz obvezu plaćanja razlike u novcu u iznosu od 20.000,00 eura.

V.

Troškovi procjene nekretnina i objave natječaja iznose ukupno 2.086,17 eura, a plaćaju se u roku od 8 dana od odluke o odabiru ponude, prije sklapanja ugovora, uplatom na račun Općine Omišalj, broj računa IBAN HR9124020061830100009, model HR68, poziv na broj 7781 – OIB.

Jamčevina se ne plaća.

VI.

Pravo sudjelovanja u Javnom natječaju 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 u ovom Javnom natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.

VII.

Poseban uvjet ovog Javnog natječaja je dokaz o pravu vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Krk označenoj kao k.č.br. 10407 NJIVICE, JAVNA ZGRADA, DVORIŠTE, ukupne površine 430 m², upisana u zk.ul. 2196, k.o. Omišalj-Njivice.

VIII.

Odabrani ponuditelj je dužan privesti nekretnine koje će steći temeljem ugovora o zamjeni nekretnina sklopljenog na osnovi ovog Javnog natječaja prostorno planskoj namjeni odnosno dužan je ishodovati pravomoćnu građevinsku dozvolu za gradnju građevine gospodarske djelatnosti (trgovačka djelatnost namijenjena maloprodaji te uslužnim, uredskim, ugostiteljskim i drugim pomoćnim sadržajima u funkciji osnovne namjene) na tim nekretninama te na njima izgraditi navedenu građevinu sukladno pravomoćnoj građevinskoj dozvoli, kao i ishodovati uporabnu dozvolu, sve u roku od 2 godine od dana sklapanja ugovora o zamjeni nekretnina te započeti obavljati svoju registriranu djelatnost u navedenoj građevini najkasnije u roku od 1 mjeseca od dana ishodovanja uporabne dozvole za istu tu građevinu.

Odabrani ponuditelj ne smije nekretnine koje će steći temeljem ugovora o zamjeni nekretnina sklopljenog na osnovi ovog Javnog natječaja otuđiti, opteretiti niti na bilo koji drugi način prenijeti na drugu osobu, bez suglasnosti Općine Omišalj, koju ista neće bezrazložno uskratiti.

Ukoliko odabrani ponuditelj uopće ne izgradi građevinu sukladno odredbama ove točke Javnog natječaja temeljem pravomoćne građevinske dozvole na nekretninama koje će steći temeljem Ugovora o zamjeni nekretnina sklopljenog na osnovi ovog Javnog natječaja te ne ishoduje za istu uporabnu dozvolu dužan je platiti Općini Omišalj ugovornu kaznu u iznosu od 200.000,00 EUR (slovima: dvjestotisuća eura).

Smatrat će se da su ispunjeni uvjeti za naplatu ugovorne kazne ukoliko ponuditelj obveze ne izvrši u roku od 2 godine i 6 mjeseci računajući od dana sklapanja ugovora o zamjeni.

Odabrani ponuditelj je dužan platiti Općini Omišalj ugovornu kaznu za kašnjenje u iznosu od 1 promil za svaki dan zakašnjenja u izvršenju obveza u roku iz stavka 1. ove točke Javnog natječaja, do najviše 5% tržišne vrijednosti nekretnina koje će steći temeljem ugovora o zamjeni nekretnina sklopljenog na osnovi ovog Javnog natječaja.

Odabrani ponuditelj ostaje u posjedu nekretnine označene kao k.č.br. 10407, k.o. Omišalj-Njivice te ima pravo i obvezu nastaviti obavljati svoju registriranu djelatnost na navedenoj nekretnini sve do početka obavljanja djelatnosti u građevini koju je dužan izgraditi na nekretninama koje će steći temeljem ugovora o zamjeni nekretnina sklopljenog na osnovi ovog Javnog natječaja, ali najkasnije do roka od 2 godine i jedan mjesec računajući od dana sklapanja ugovora o zamjeni nekretnina, kada je dužan nekretninu predati u posjed Općini Omišalj.

Od dana sklapanja ugovora o zamjeni nekretnina pa do dana predaje nekretnine označene kao k.č.br. 10407. k.o. Omišalj- Njivice u posjed Općini Omišalj, odabrani ponuditelj je dužan plaćati Općini Omišalj:

- mjesečnu naknadu za korištenje zgrade koja se nalazi na k.č.br. 10407 k.o. Omišalj-Njivice i to u iznosu koji utvrdi Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije, a na temelju procjene sudskog vještaka kojeg odredi Općina Omišalj, a koja ne može biti manja od propisane minimalne zakupnine za tu djelatnost i položajnu zonu sukladno važećoj

Odluci o zakupu poslovnih prostora („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 29/14, 4/16, 11/18, 3/20 i 13/20) i

- sve režijske troškove koji nastaju korištenjem navedene zgrade.

Ukupan iznos mjesečne naknade iz prethodne točke prebit će se s iznosom koji Općina Omišalj mora platiti kao razliku u vrijednosti između nekretnina koje su predmet zamjene.

Obveza plaćanja razlike u vrijednosti nekretnina koje su predmet ove zamjene, a koji iznos će biti umanjen za iznos naknade za korištenje zgrade, dospijeva na naplatu nakon što odabrani ponuditelj preda u posjed Općini Omišalj nekretninu označenu kao k.č.br. 10407, k.o. Omišalj-Njivice.

Mjesečnu naknadu za korištenje zgrade odabrani ponuditelj je dužan plaćati Općini Omišalj do 10.-og dana u mjesecu za tekući mjesec, dok je režijske troškove dužan plaćati u rokovima dospijeca navedenim na računima.

Odabrani ponuditelj stupa u posjed nekretnina koje je stekao zamjenom odmah po sklapanju ugovora o zamjeni.

Rokovi određeni ovom točkom Javnog natječaja mogu se iznimno produljiti zbog objektivnih okolnosti koje su nastupile bez krivnje odabranog ponuditelja, na temelju obrazloženog zahtjeva ponuditelja i uz prethodnu suglasnost Općine Omišalj, ako za to postoje opravdani razlozi.

Detaljna prava i obveze ugovornih strana uredit će se ugovorom o zamjeni nekretnina.

IX.

Kao sredstvo osiguranja urednog i pravodobnog ispunjenja navedenih obveza iz točke VIII. ovog Javnog natječaja, odabrani ponuditelj dužan je prije sklapanja ugovora o zamjeni nekretnina dostaviti Općini Omišalj bezuvjetnu i neopozivu bankarsku garanciju u iznosu od 200.000,00 EUR, na prvi pisani poziv i bez prigovora, s rokom valjanosti od 36 mjeseci od sklapanja ugovora o zamjeni.

U slučaju da odabrani ponuditelj ne izvrši svoje obaveze iz točke VIII. odnosno kasni u izvršenju istih, Općina Omišalj ima pravo aktivirati bankarsku garanciju u cijelosti ili djelomično te naplatiti ugovornu kaznu.

X.

Ponuda za sudjelovanje u Javnom natječaju mora sadržavati:

- osnovne podatke o ponuditelju (ime, prezime, prebivalište ili boravište, osobni identifikacijski broj odnosno naziv tvrtke za pravne osobe, sjedište, matični i osobni identifikacijski broj za pravne osobe, kontakt podatke),
- oznaku nekretnina koje su predmet javnog natječaja.

Uz ponudu treba priložiti:

- presliku osobne iskaznice za ponuditelje fizičke osobe odnosno izvod iz registra za pravne osobe (potvrda o registraciji),

- dokaz o ispunjavanju zakonom propisanih uvjeta za stjecanje prava vlasništva (za strane osobe),
- potvrdu Jedinственog upravnog odjela Općine Omišalj o nepostojanju duga s osnove potraživanja Općine Omišalj, ne stariju od 30 dana od dana objave Javnog natječaja,
- izjave ponuditelja:
 - o sklapanju ugovora o zamjeni nekretnina na njegov trošak,
 - da u cijelosti prihvaća uvjete iz Javnog natječaja,
 - o plaćanju troškova procjene nekretnina i objave oglasa u dnevnom tisku,
- dokaz o vlasništvu nekretnine koja se nudi u zamjenu (izvadak iz zemljišnih knjiga).

XI.

Podnošenjem ponude na ovaj Javni natječaj smatra se da je ponuditelj dao privolu za prikupljanje i obradu osobnih podataka u svrhu provođenja Javnog natječaja u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka.

XII.

Javni natječaj objavit će se na mrežnoj stranici i oglasnoj ploči Općine Omišalj, a obavijest o predmetnom Javnom natječaju objavit će se u dnevnom tisku.

XIII.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Općinsko vijeće Općine Omišalj na temelju pisanog obrazloženja Povjerenstva za raspolaganje nekretninama, a najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja ispunjava propisane uvjete natječaja.

XIV.

Tabularne izjave izdaju se uz ugovor o zamjeni nekretnina odnosno u ugovoru o zamjeni nekretnina.

XV.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o zamjeni nekretnina u zakazano vrijeme, a svoj izostanak ne opravda, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj izostanak opravda, odredit će mu se novi rok koji ne može biti duži od 30 dana.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o zamjeni nekretnina ni u navedenom naknadno određenom roku, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

XVI.

U cijenu nekretnine nisu uračunati troškovi procjene nekretnina i objave oglasa u dnevnom tisku, koje podmiruje odabrani ponuditelj.

Porez na promet nekretnina i druga eventualna davanja podmiruje novi vlasnik.

XVII.

Ponuda za Javni natječaj s priložima dostavlja se u zatvorenoj omotnici osobno u Jedinostveni upravni odjel Općine Omišalj ili putem pošte preporučeno, na adresu: Općina Omišalj, Prikešte 13, 51513 Omišalj, s naznakom „NE OTVARAJ – Javni natječaj za zamjenu nekretnina u vlasništvu Općine Omišalj“, najkasnije do 11. rujna 2026. godine bez obzira na način dostave.

Nepravovremeno podnesene i nepotpune ponude neće se razmatrati.

XVIII.

Javno otvaranje ponuda održat će se dana 11. rujna 2026. godine u 10:00 sati, u Općini Omišalj, Prikešte 13, Omišalj.

Na javnom otvaranju ponuda mogu biti prisutni ovlašteni predstavnici ponuditelja koji su dužni dostaviti ovlaštenje u pisanom obliku i identifikacijsku ispravu. Ovlaštenje mora biti potpisano od ovlaštene osobe ponuditelja, a ukoliko je ovlaštena osoba prisutna otvaranju ponuda tada je dužna dostaviti na uvid rješenje o registraciji/obrtnicu i identifikacijsku ispravu.

Općina Omišalj zadržava pravo ne odabrati niti jednog ponuditelja ili poništiti natječaj u cijelosti, ne navodeći razloge, odnosno odustati od zamjene nekretnine u svako doba prije potpisivanja ugovora o zamjeni nekretnina.

PROČELNICA
Maja Mahulja, v.r.