



REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA VELIKA LUDINA
OPĆINSKI NAČELNIK

KLASA: 364-01/25-01/03
URBROJ: 2176-19-01-26-8

Velika Ludina, 18.02.2026.

Na temelju Odluke Općinskog vijeća Općine Velika Ludina o pokretanju prodaje nekretnina u vlasništvu Općine Velika Ludina KLASA: 364-01/25-01/03, URBROJ: 2176-19-02-25-5 od 19.12.2025. g., Odluke Općinskog načelnika Općine Velika Ludina o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Velika Ludina KLASA: 364-01/25-01/03, URBROJ: 2176-19-01-25-6 od 23.12.2025. g. i članka 57. Statuta Općine Velika Ludina, Općinski načelnik Općine Velika Ludina objavljuje

NATJEČAJ
ZA PRODAJU NEKRETNINE
U VLASNIŠTVU OPĆINE VELIKA LUDINA

I.

Predmet prodaje je nekretnina i to:

1. k.č.br. 310/1, dvorište u Velikoj Ludini u površini 2306 m², k.o. Ludina, z.k.ul. 7437, u vlasništvu Općine Velika Ludina u 1/1 dijela, procijenjene tržišne vrijednosti 17.200,00 eura na temelju Procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine „PE BROJ: 20102025-57 – Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina – zemljište“ od 20.10.2025. godine, izrađenog od stalnog sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina Alena Leljaka, mag.ing.aedif., na koji je suglasnost dalo Procjeniteljsko povjerenstvo za tržište nekretnina za područje Sisačko-moslavačke županije (Klasa: 364-01/25-02/123, Urbroj: 2176-08/16-25-2 od 01. prosinca 2025. godine).

II.

Početna cijena ponude za predmet prodaje opisan u toč. I. ovog Natječaja iznosi 25.000,00 EUR (slovima: dvadesetpettisuća eura) za cijelu nekretninu, odnosno 10,841 EUR po m² (slovima: deset eura i osamdesećetiri cijela jedan cent po metru kvadratnom). Ponuđena cijena ne može biti niža od navedene početne cijene.

Ponuditelj osim obveze plaćanja kupoprodajne cijene preuzima obvezu plaćanja svih poreznih i drugih davanja koja proizlaze iz kupoprodaje (porez na dodanu vrijednost, porez na promet nekretnina i sl.).

III.

Nekretnina iz toč. I. je u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište, a prodaje se u svrhu gradnje poslovno-stambenog objekata najmanje bruto razvijene površine 1000 m², etaže minimalno prizemlje + P1 + P2, s najmanje 8 stambenih jedinica i najmanje jednim poslovnim prostorom. Ovaj uvjet postavlja se iz razloga što Općina Velika Ludina prodajom zemljišta želi stvoriti pretpostavke za stambeno zbrinjavanje svojih građana i omogućavanje obavljanja gospodarskih djelatnosti na području Općine gradnjom novih stambenih i poslovnih prostora.

Kupac je dužan započeti s gradnjom poslovno-stambenog objekta u roku od 12 mjeseci od dana sklapanja ugovora o prodaji nekretnine, a u protivnom ako to ne učini dužan je platiti Općini Velika Ludina ugovornu kaznu u iznosu od 10.000,00 eura.

Kupac je dužan ishoditi uporabnu dozvolu za predmetnu stambeno-poslovnu zgradu koja zadovoljava predviđene uvjete izgrađenosti u roku od 40 mjeseci od dana sklapanja ugovora o prodaji nekretnine, a u protivnom ako to ne učini dužan je platiti Općini Velika Ludina ugovornu kaznu u iznosu od 30.000,00 eura. Ako Kupac niti u daljnjem roku od 12 mjeseci od isteka roka za ishođenje uporabne dozvole ne ishodi uporabnu dozvolu, dužan je za svakih daljnjih 12 mjeseci kašnjenja platiti ugovornu kaznu u iznosu od dodatnih 30.000,00 eura.

Ako Kupac ishodi uporabnu dozvolu za stambeno-poslovnu zgradu koja ne zadovoljava predviđene uvjete izgrađenosti Kupac je dužan platiti ugovornu kaznu u jednokratnom iznosu od 50.000,00 eura.

Ugovorne kazne se kumuliraju. Kupac je dužan kao osiguranje plaćanja ugovorne kazne Prodavatelju izdati bjanko zadužnicu potvrđenu od strane javnog bilježnika na iznos od 150.000,00 eura.

IV.

Rok za podnošenje ponuda teče od 18. veljače 2026. do 04. ožujka 2026. godine. Ponude se šalju poštom ili neposredno predaju na adresi: Općina Velika Ludina, Sv. Mihaela 37, 44316 Velika Ludina, u zatvorenoj omotnici uz obveznu naznaku: „PONUDA ZA NATJEČAJ ZA PRODAJU NEKRETINE – NE OTVARATI“.

Obavijest o natječaju će se u skraćenom obliku oglasiti u Večernjem listu, a cjeloviti tekst natječaja bit će objavljen na mrežnoj stranici i oglasnoj ploči Općine Velika Ludina.

Danom prodaje ponude smatra se dan kad je ponuda neposredno zaprimljena u Općini Velika Ludina, odnosno dan kad je ponuda predana na poštu, ako je ponuda poslana preporučenom pošiljkom. Prijedlog obrasca za dostavu ponuda dostupan je na mrežnim stranicama Općine Velika Ludina.

Javno otvaranje ponuda obaviti će se dana 09. ožujka 2026. u 10,00 sati u prostorijama Općine Velika Ludina, Sv. Mihaela 37, Velika Ludina. Povjerenstvo za provedbu natječaja otvorit će pisane ponude i o tome sačiniti zapisnik.

V.

Pravo podnošenja ponude imaju 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 fizičke i pravne osobe mogu sudjelovati na javnom natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.

Prethodno navedene fizičke i pravne osobe imaju pravo podnošenja ponude pod uvjetom da su u zadnje tri godine prije objave ovog natječaja u svojstvu investitora ili glavnog izvođača građevinskih radova dovršile gradnju poslovnih, gospodarskih ili stambenih objekata bruto razvijene površine veće od 1000 m². Kupac se može osloniti i na sposobnost treće osobe koja ispunjava prethodno navedeni uvjet ukoliko ta treća osoba pristane solidarno odgovarati za obveze kupca iz ugovora o kupoprodaji.

Dvije ili više fizičkih ili pravnih osoba mogu zajednički dati ponudu za kupnju, no u tom slučaju solidarno odgovaraju za obveze iz ugovora o kupoprodaji.

Pisana ponuda obvezno sadrži:

- osobne podatke ponuditelja (ime i prezime, OIB i adresu fizičke osobe ili naziv, sjedište, MBS i OIB za pravnu osobu),
- za fizičke osobe original ili preslika domovnice ili osobne iskaznice, a za pravne osobe original ili preslika rješenja o registraciji ili izvotka iz sudskog registra s dokazom o osobi ovlaštenoj za zastupanje,
- dokaz o ispunjavanju zakonom propisanih uvjeta za stjecanje prava vlasništva za strane osobe,
- dokaz o ispunjavanju natječajem propisanog uvjeta gradnje objekta u posljednje tri godine (građevinska i uporabna dozvola, ugovor o građenju i/ili druga odgovarajuća dokumentacija iz koje je vidljivo vrijeme dovršetka objekta, osoba investitora/izvođača i bruto razvijena površina objekta; u slučaju da se kao kupac javlja više osoba, dokaz se traži za barem jednu osobu),
- u slučaju oslanjanja na sposobnost treće osobe, javnobilježnički ovjerenu izjavu treće osobe da pristaje solidarno odgovarati za obveze kupca iz ugovora o kupoprodaji,
- iznos ukupno ponuđene cijene izražene u eurima te iznos ponuđene cijene u eurima po m²,
- dokaz o uplati jamčevine,
- podatak o broju računa na koji se vraća uplaćeni iznos jamčevine u slučaju da ponuda ne bude prihvaćena.

Ponuditelji su dužni uplatiti jamčevinu u iznosu od 2.500,00 eura na račun Općine Velika Ludina broj: HR4723400091847700003 s pozivom na broj odobrenja HR68 7706-OIB

uplatitelja s naznakom „jamčevina za prodaju nekretnine“.

Najpovoljnijem ponuditelju jamčevina će se uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima koji ne uspiju na natječaju, jamčevina će se beskamatno vratiti u roku od 8 dana od dana donošenja odluke Općinskog načelnika. Ponuditelji koji ne uspiju na natječaju bit će o tome obaviješteni u roku 8 dana od donošenja Odluke Općinskog načelnika.

Nepravodobno prispijele i nepotpune ponude neće se razmatrati.

VI.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz javnog natječaja sadrži i najviši iznos ponuđene cijene. Ako su dva ili više ponuditelja ponudila istu cijenu najboljim ponuditeljem će se smatrati onaj koji je prvi predao ponudu.

VII.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je u roku od 15 dana od dana primitka odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja sklopiti s Općinom ugovor o kupoprodaji. Kupac je dužan platiti kupoprodajnu cijenu u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji. Rok plaćanja ugovara se kao bitan sastojak ugovora.

U slučaju da najpovoljniji ponuditelj u roku od 15 dana od dana primitka odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja ne sklopi ugovor o kupoprodaji ili zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene više od 30 dana smatrat će se da je odustao od kupnje i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine te će se ugovor raskinuti bez ostavljanja daljnjeg roka. U tom slučaju Općinski načelnik utvrdit će kao najpovoljnijeg ponuditelja slijedećeg ponuditelja koji je ponudio najveći novčani iznos u odnosu na ponuditelja koji nije sklopio kupoprodajni ugovor i/ili nije platio kupoprodajnu cijenu u utvrđenom roku.

VIII.

Svi upiti, zahtjevi za davanjem dodatnih informacija i pojašnjenja mogu se podnositi pisanim putem i to poštom, elektroničkom poštom na adresu opcina@ludina.hr ili neposredno i trebaju biti zaprimljeni u Općini Velika Ludina najkasnije do 27. veljače 2026. g. Općina Velika Ludina će u roku od tri dana odgovoriti na te upite slanjem odgovora na adresu elektroničke pošte ponuditelja naznačenu u upitu.

Podnošenjem ponude smatra se da je ponuditelj izvršio pregled nekretnine, stanja komunalne infrastrukture, pregledao Procjembeni elaborat, utvrdio sve činjenice i okolnosti koje su bitne za predmet prodaje i utvrdio sve relevantne tehničke podatke pa se stoga prodaja obavlja po načelu „viđeno-kupljeno“. Isključeni su bilo kakvi naknadni prigovori na stvarne ili pravne nedostatke kupoprodaje.

Podnošenjem ponude smatra se da je ponuditelj dao privolu za obradu osobnih podataka za potrebe provođenja ovog natječaja.

IX.

Prodavatelj zadržava pravo, bez posebnog obrazloženja, ne prihvatiti niti jednu ponudu i poništiti natječaj, odnosno odustati od sklapanja ugovora o prodaji sve do trenutka sklapanja ugovora.

Općina Velika Ludina, po načelniku
Draženu Pavloviću