

Na temelju članka 35. stavka 2. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine», broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 1438/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15., 94/17.), članka 67., 68., 73. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine», broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13., 137/15., 123/17., 98/19., 144/20.), članka 6. Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja imovinom u vlasništvu Općine Polača («Službeni glasnik» Općine Polača, broj 6/18.), članka 30. Statuta Općine Polača («Službeni glasnik» Općine Polača, broj 1/21.) i Odluke o prodaji građevinskog zemljišta i sufinanciranju kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta, KLASA:944-01/26-01/5, URBROJ:2198-26-01-26-3 od 10.09.2026.godine («Službeni glasnik» Općine Polača, broj 6/25.), Općinsko vijeće Općine Polača dana 23.09.2026.godine raspisuje

Javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta i sufinanciranju kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta na području Općine Polača

I.

Građevinska zemljišta se prodaju putem javnog natječaja po kriteriju najviše ponuđene cijene. Pravo sudjelovanja u kupnji nekretnina imaju sve pravne i fizičke osobe, državljani Republike Hrvatske, kao i sve strane fizičke i pravne osobe koje mogu stjecati pravo vlasništva na građevinskim zemljištima u RH, sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a koje uz ove uvjete zadovoljavaju daljnje uvjete predviđene Programom i predstavljaju članove mlade obitelji koja bi gradila obiteljsku kuću u svrhu svog prvog stambenog zbrinjavanja.

Ponuditelj može podnijeti ponudu na natječaj za više građevinskih zemljišta. U slučaju dvije ponude za isto zemljište sa istim ponuđenim iznosom izabrat će se ponuda koja je ranije zaprimljena u sjedištu prodavatelja.

Ponuditelji mogu biti isključivo osobe koje ispunjavaju uvjete predviđene Programom

II.

Predmet natječaja su sljedeće nekretnine

STARA IZMJERA k.č.z. k.o. Polača	NOVA IZMJERA k.č.z. k.o.Polača u postupku obnove zemljišne knjige	POVRŠINA m2	Broj zk uloška
415/68	4401	632	151
415/69	4398	665	148
415/70	4397	692	147
415/72	4352	632	141
415/73	4351	671	140
415/74	4348	670	137
415/75	4347	671	136
415/76	4344	688	132
415/78	4295	616	120
415/79	4292	663	117
415/80	4291	701	116
415/87	4400	629	150
415/88	4399	655	149
415/89	4396	677	146
415/90	4395	676	145
415/91	4353	634	142
415/92	4350	672	139
415/93	4349	672	138
415/94	4346	672	135

415/95	4345	692	134
415/99	4290	693	115
415/105	4412	636	163
415/106	4411	612	162
415/107	4408	647	159
415/108	4407	675	158
415/109	4404	668	154
415/110	4306	609	130
415/111	4305	626	129
415/112	4302	661	126
415/113	4301	688	125
415/120	4410	646	161
415/121	4409	674	160
415/122	4406	696	157
415/125	4304	631	128
415/127	4300	683	124
415/128	4299	682	123
415/172	4431	903	166

III.

Početna cijena za nekretnine u članku 2. iznosi 68,46 €/m², jamčevina za sudjelovanje u natječaju iznosi 10 % od utvrđene početne cijene za pojedino zemljište i uplaćuje se u eurima na račun Općine Polača, broj IBAN: HR7024020061834400009, otvoren kod Erste banke d.d., model: HR68, poziv na broj 7889-OIB uplatitelja, svrha uplate: „jamčevina za kupnju građevinskog zemljišta.“ U slučaju da najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude prije sklapanja ugovora jamčevina se ne vraća, a ugovor se sklapa sa slijedećim najpovoljnijim ponuditeljem. Uplaćena jamčevina uračunava se u ukupnu kupoprodajnu cijenu s kojim se sklapa kupoprodajni ugovor.

IV.

Sve ponude moraju sadržavati:

1. Obrazac 1. – prijava (u prilogu Javnog poziva),
2. Preslika osobne iskaznice Prijavitelja,
3. Potvrda o uplati jamčevine

Ponude kojima se želi ostvariti pravo na sufinanciranje kupoprodajne cijene sadržavaju i:

4. Potvrdu policijske uprave o prebivalištu
 5. Uvjerenje nadležnog ureda za katastar o ne/posjedovanju nekretnine za prijavitelja i/ili njegovog bračnog/izvanbračnog druga (prema mjestu prebivališta),
 6. Potvrdu nadležne Porezne uprave za Prijavitelja i/ili bračnog odnosno izvanbračnog druga, da isti nisu/jesu otuđili nekretninu unatrag 2 godine od dana raspisivanja natječaja
 7. Uvjerenje nadležnog Općinskog suda da ima/nema u vlasništvu nekretninu za prijavitelja i njegovog bračnog/izvanbračnog druga (prema mjestu prebivališta),
- Ponuditelj ne smije imati dug prema Općini Polača, a što će se utvrditi uvidom u službene evidencije Općine Polača.

V.

Pravo na sufinanciranje sklopljenog ugovora o kupoprodaji građevinskog zemljišta ima ponuditelj koji je član mlade obitelji i ukoliko u zadnjih godinu dana ima prebivalište na području Općine Polača u trenutku raspisivanja javnog natječaja ili ako je rođen na području Općine Polača koju činjenicu dokazuje uvjerenjem o prebivalištu o rođenju ili drugim dokazom, ako udovoljava uvjetima natječaja, sudjeluje na njemu i prihvati najvišu ponuđenu cijenu za nekretninu za koju je dao ponudu na natječaju. Ukoliko više ponuditelja želi ostvariti pravo prvenstva i prihvati najviše ponuđenu cijenu, prednost među njima ima ponuditelj koji je prethodno na natječaju dao višu ponudu za predmetnu nekretninu. Pravo

prvenstva se ne može ostvariti ukoliko je najpovoljnija cijena već ponuđena od strane osobe koja ima prebivalište na području Općine Polača u trenutku raspisivanja natječaja.

Najpovoljniji ponuditelj ili ponuditelj koji je prihvatio najviše ponuđenu cijenu ostvariti će pravo na sufinanciranje kupoprodajne cijene zemljišta u visini od 50 % od ponuđene cijene ukoliko udovoljava Programu demografskih mjera za rješavanje stambenog pitanja mladih obitelji na području Općine Polača.

Najpovoljniji ponuditelj ili ponuditelj koji je prihvatio najviše ponuđenu cijenu ostvariti će pravo sufinanciranja kupoprodajne cijene zemljišta u visini od 30% od početne cijene ukoliko je član mlade obitelji čije prebivalište je van područja Općine Polača.

Cilj Programa je stvoriti osnovne uvjete za ostanak i doseljavanje mladih obitelji na područje Općine Polača radi demografske obnove i povećanja broja stanovništva te gospodarskog razvoja.

Korisnici mjera i olakšica iz ovog Programa su mlade obitelji.

Mladom obitelji u smislu ovog Programa, smatra se ponuditelj i njegov bračni ili izvanbračni partner pod uvjetom da jedan od njih nije navršio 40 godina života prije raspisivanja javnog natječaja, iznimno može imati do 45 godina, pod uvjetom da ima troje ili više djece te da svoje stambeno pitanje rješavaju prvi put, kao i samačko domaćinstvo.

Mladom obitelji smatra se i jedno roditeljska obitelj koju čine dijete, odnosno djeca i jedan roditelj ili samohrani roditelj pod uvjetima iz prethodnog stavka.

Ponuditelj koji je kupio građevinsko zemljište po povlaštenoj kupoprodajnoj cijeni dužan je u roku od 1 (jedne) godine predati potpuni zahtjev za ishođenje građevinske dozvole, te u daljnjem roku od 4 (četiri) godine izgraditi stambenu jedinicu na predmetnom zemljištu, a sve računajući od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji, uz uvjet da je Općina Polača privela zemljište namjeni iz članka 2. ove Odluke sukladno Ugovoru o darovanju, Broj:144-03/2025 sklopljen s Ministarstvom prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 22.09.2025.godine.

Ugovori o kupoprodaji sklopit će se s klauzulom o raskidnom uvjetu koji nastupa za slučaj:
- da ponuditelj nije u roku od 1 (jedne) godine predao potpuni zahtjev za ishođenje građevinske dozvole
-da ponuditelj nije u daljnjem roku od 4 (četiri) godine izgradio nekretninu do razine roh-bau, uz prethodno ispunjene uvjete iz prednjeg stavka.

Činjenica da li je nekretnina izgrađena do razine roh bau utvrđuje se u roku od 30 dana do isteka roka navedenog u prethodnoj rečenici, očevidom, u nazočnosti predstavnika Općine, podnositelja i ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke. O očevidu se sastavlja zapisnik, a trošak vještačenja snosi ponuditelj. Ukoliko je ponuditelj izgradio stambenu jedinicu na kupljenoj nekretnini za koju je stekao uporabnu dozvolu, neće se vršiti očevid na nekretnini. Ugovor se smatra raskinutim dostavom Ponuditelju Izjave Općine o raskidu ugovora zbog nastupa nekog od raskidnih uvjeta. Raskidom ugovora, ponuditelj je dužan Općini u roku od 30 dana od primitka Izjave o raskidu ugovora vratiti zemljište koje je predmet kupoprodaje, bez prava na povrat kupoprodajne cijene.

VI.

Nekretninu stečenu uz sufinanciranje kupoprodajne cijene ponuditelj ne može otuđiti u roku od 10 godina od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji. Zabrana otuđenja upisat će se u zemljišne knjige.

Ukoliko Korisnik otuđi, proda ili daruje nekretninu za čiju kupovinu je primio/la potporu u roku od 10 godina od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora, dužan je Općini Polača nadoknaditi štetu, i to u visini pune tržišne vrijednosti nekretnine u vrijeme otuđenja od strane Korisnika.

Općina Polača ovlaštena je iznos iz prethodnog stavka ovog članka naplatiti direktno iz predane bjanko zadužnice Korisnika, a koju je korisnik dužan predati prilikom potpisivanja ugovora.

VII.

Izabrani ponuditelj dužan je u roku od 30 dana od dostave odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja pristupiti sklapanju kupoprodajnog ugovora. Ponuditelj/kupac je dužan uplatiti kupoprodajnu cijenu u roku od 30 dana od dana ovjere ugovora o kupoprodaji nekretnine, u suprotnom Općina ima pravo na raskid ugovora, a kupac gubi pravo na povrat jamčevine. Tabularna isprava potrebna za upis vlasništva kupcu će se izdati nakon isplate pune kupoprodajne cijene.

VIII.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donijet će Općinsko vijeće, na prijedlog natječajnog povjerenstva. Općina ima pravo bez obrazloženja poništiti natječaj odnosno ne prihvatiti niti jednu ponudu i zbog tih razloga ne odgovara za eventualnu štetu, uz povrat jamčevine svim ponuditeljima.

IX.

Ovaj Javni natječaj traje 15 (petnaest) dana od dana objave na internetskoj stranici Općine Polača, oglasnoj ploči Općine i dnevnom javnom tisku.

Prijava zajedno s drugom propisanom dokumentacijom dostavlja se u pisarnicu Općine Polača osobno ili se šalje poštom preporučeno uz naznaku točnog vremena predaje preporučene pošiljke (sat/minuta/sekunda) na adresu:

*Općina Polača
Polača 231A, 23210 Biograd na Moru
s naznakom
„ponuda za kupnju građevinskog zemljišta – ne otvarati.“*

Rok za podnošenje ponuda na natječaj je od 23.09.2026. godine do 07.10.2026. godine.

Ponude koje se dostavljaju u pisarnicu Općine Polača moraju biti zaprimljene do dana 07.10.2026.godine zaključno do 14,00 sati.

Ponude koje se dostavljaju poštanskim putem moraju biti predane na poštu najkasnije do zadnjeg dana trajanja natječaja, a najkasnije zaprimljene u pisarnicu Općine Polača do dana 14.10.2026.godine.

Otvaranje i pregled ponuda obaviti će Povjerenstvo za provedbu natječaja dana 15.10.2026. godine u 11.00 sati u prostorijama Općine Polača.

Otvaranju ponuda može pristupiti ponuditelj ili njegov zakonski zastupnik ili punomoćnik uz predočenje ovlaštenja/punomoći. Nepotpune i nepravodobne ponude neće se razmatrati.

Dodatna pojašnjenja Javnog natječaja dostupna su u Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Polača svakim radnim danom od 8,00 do 14,00 sati ili pozivom na broj: 023 662 246.



OPĆINSKO VIJEĆE
OPĆINE POLAČA