

Temeljem Odluke Skupštine društva broj 2823/25 od 23. listopada 2025. godine i Odluke Uprave društva broj 2843/25 od 24. listopada 2025. godine, KOMUNALAC d.o.o. objavljuje

OTVORENI JAVNI NATJEČAJ
za prodaju nekretnine - poslovne zgrade i zemljišta na adresi Radnička cesta 10,
Koprivnica u vlasništvu KOMUNALCA d.o.o.

1. Predmet ponude ovog javnog natječaja koji se provodi javnim prikupljanjem ponuda zainteresiranih ponuditelja je prodaja u cijelosti nekretnine - poslovne zgrade i zemljišta na adresi Radnička cesta 10, Koprivnica, u vlasništvu društva KOMUNALAC d.o.o., Mosna ulica 15, Koprivnica, OIB: 41412434130, na području k.o. Koprivnica i to nekretnine koja se sastoji od:

rbr.	kč.br.	oznaka	površina	zk.ul.br.
1.	7858/1	Radnička cesta	57.768 m²	29622
		livada	8.217 m ²	
		parkiralište	14.424 m ²	
		cesta	1.868 m ²	
		parkiralište	2.256 m ²	
		livada	4.255 m ²	
		livada	2.163 m ²	
		dvorište	6.358 m ²	
		poslovna zgrada, Koprivnica, Radnička cesta 10	18.227 m ²	
	UKUPNO:		57.768 m²	

Oprema koja se nalazi u prostorima namijenjenim za sportske aktivnosti na prvom katu poslovne zgrade (strunjače, sportske sprave, teren za nogomet, odnosno umjetna trava i oprema za nogomet u kavezu/Cageball i slično) te prateća ugostiteljska oprema **nije predmetom ponude ovog javnog natječaja**

Na ponuđenoj nekretnini **uknjiženi su tereti** – dva založna prava u korist poslovne banke upisana u gore navedenom i javno dostupnom zemljišnoknjižnom ulošku, a za koje se KOMUNALAC d.o.o. kao prodavatelj obvezuje nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja ishoditi brisovna očitovanja poslovne banke kao založnog vjerovnika u roku od trideset dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora, a svakako prije isplate ukupne kupoprodajne cijene, a koje pitanje će se detaljno razraditi prilikom sklapanja kupoprodajnog ugovora sa odabranim ponuditeljem kao kupcem.

Zainteresirani ponuditelji se obavještavaju da su na ponuđenoj nekretnini u tijeku radovi na poboljšanju infrastrukture i opreme na prvom katu poslovne zgrade, koje radove se KOMUNALAC d.o.o. kao prodavatelj obvezuje o svom trošku dovršiti najkasnije do stupanja odabranog ponuditelja kao kupca u posjed ponuđene nekretnine.

2. Predmet ponude iz točke 1. ovog javnog natječaja može se razgledati u razdoblju od **27. listopada 2025. do 6. studenog 2025.**, radnim danom u vremenu od 8.00 do 14.00 sati uz

obavezni prethodni dogovor termina pozivom na broj telefona 099 589 5339 (gđa Željka Vulić).

3. Početna prodajna cijena za predmet ponude iz točke 1. ovog javnog natječaja iznosi: **=6.190.000,00 € (šestmilijunaistotinudevedesettisuća eura).**
Pripadajući porez na promet nekretnine ili eventualno porez na dodanu vrijednost (u slučaju da je prodaja oporeziva porezom na dodanu vrijednost, a koji porez nije uračunat u početnu prodajnu cijenu,) snosi kupac.
4. Predmet ponude se kupuje po načelu „viđeno-kupljeno“, što isključuje naknadne prigovore kupca na materijalne ili pravne nedostatke.
5. Pravo podnošenja pisane ponude za sudjelovanje na ovom javnom natječaju kao ponuditelj imaju svi zainteresirani kupci koji mogu biti fizičke ili pravne osobe koje prema pozitivno-pravnim propisima Republike Hrvatske mogu biti stjecatelji nekretnina.
6. Zainteresirani kupci kao podnositelji ponude dužni su uplatiti jamčevinu za ozbiljnost ponude u iznosu od 30% početne prodajne cijene iz točke 3. ovog javnog natječaja, odnosno iznos u visini od =1.857.000,00 €, a ista se uplaćuje na račun KOMUNALCA d.o.o., IBAN: HR 5623860021100508591, poziv na broj 1220301. Uplaćena jamčevina mora radi potpunosti i valjanosti ponude biti vidljiva na računu KOMUNALCA d.o.o. prije otvaranja pristiglih ponuda.
7. Odabranom ponuditelju uplaćeni iznos jamčevine biti će uračunat u ukupnu kupoprodajnu cijenu i koristiti će se za potrebe namirenja potraživanja poslovne banke kao založnog vjerovnika u svrhu ishođenja brisovnog očitovanja radi brisanja založnih prava navedenih u točki 1. ovog javnog natječaja, a preostalim ponuditeljima uplaćena jamčevina vraća se u roku od 8 (osam) dana od dana odabira najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava ponuditelja na kamatu za razdoblje od njezine uplate do dana vraćanja.
8. Otvoreni javni **natječaj provodi se u krugovima, a sve do prodaje predmeta ponude iz točke 1. ovog javnog natječaja ili do odluke društva KOMUNALAC d.o.o. o zatvaranju istog natječaja.**

Zatvorene omotnice s pisanom ponudom mogu se predati neposredno na adresi prodavatelja KOMUNALAC d.o.o., Mosna ulica 15, Koprivnica, svakim radnim danom od 7.00 do 15.00 sati ili poslati poštom preporučenom pošiljkom na adresu KOMUNALAC d.o.o., Mosna ulica 15, 48000 Koprivnica u zatvorenoj omotnici s naznakom «**ZA NATJEČAJ – PRODAJA RADNIČKA CESTA 10 – NE OTVARAJ**».

Pisane ponude, bilo da su predane u sjedištu prodavatelja ili poslone poštom preporučenom pošiljkom, da bi bile razmatrane u prvom krugu moraju stići u sjedište prodavatelja, Mosna ulica 15, Koprivnica, **najkasnije do 7. studenog 2025. godine u 12.00 sati.**

Ponude pristigle izvan navedenog roka za podnošenje ponuda smatrat će se ponudama poslanim za drugi krug natječaja, ako do drugog kruga dođe, a nepotpune ponude neće se razmatrati.

Kao dan i sat predaje ponude smatra se dan i sat predaje na gore navedenu adresu, a ako je ponuda poslana preporučenom pošiljkom, dan kada je ta ponuda predana na poštu, uz uvjet da u tom slučaju mora stići u sjedište prodavatelja do gore navedenog roka.

U prostorijama KOMUNALCA d.o.o. u Koprivnici, na adresi Mosna ulica 15, **dana 10. studenog 2025. godine u 10.00 sati započet će postupak javnog otvaranja ponuda** za prvi krug javnog natječaja, kojeg će provoditi Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za prodaju predmeta ponude iz točke 1. ovog javnog natječaja. Javnom otvaranju ponuda mogu biti prisutni zainteresirani ponuditelji ili njihovi opunomoćenici.

Ukoliko predmet ponude neće biti prodan u prvom krugu ovog javnog natječaja, ponude za slijedeće krugove se mogu nadalje na isti način i uz iste uvjete kao i za prvi krug dostavljati do svakog 20. dana u mjesecu, uključujući i taj dan. U razmatranje će se uzimati samo ponude koje su pristigle zaključno s tim datumom u sjedište prodavatelja, bilo da su ponude predane neposredno ili poštom preporučenom pošiljkom. Ponude pristigle izvan navedenog roka za podnošenje ponuda u drugom ili bilo kojem sljedećem krugu natječaja smatrat će se ponudama poslanim za naredni krug natječaja, ako do tog kruga dođe, a nepotpune ponude neće se razmatrati.

Postupak otvaranja ponuda pristiglih u drugom i eventualno slijedećim krugovima započinjati će svakog zadnjeg petka u mjesecu u prostorijama KOMUNALCA d.o.o. u Koprivnici, na adresi Mosna ulica 15, u 9.00 sati. Ukoliko je zadnji petak u mjesecu neradni dan postupak otvaranja ponuda započeti će prvi slijedeći radni dan u 9.00 sati.

9. Pisana ponuda za kupnju predmeta ponude iz točke 1. ovog javnog natječaja mora sadržavati sljedeću dokumentaciju:
 - ime i prezime, odnosno naziv i adresu zainteresiranog kupca,
 - OIB za fizičke osobe,
 - MB/OIB za pravne osobe,
 - dokaz o plaćenju jamčevini,
 - podatak o osobi koja će pristupiti usmenom javnom nadmetanju za pravne osobe, ukoliko do takvog nadmetanja dođe,
 - kopiju osobne iskaznice (s obje strane) za osobu koja će pristupiti usmenom javnom nadmetanju, ukoliko do takvog nadmetanja dođe,
 - broj telefona/mobitela i podatak o adresi elektroničke pošte.
10. **Najpovoljnijom ponudom smatrati će se pisana ponuda s najvišom ponuđenom cijenom koja ne smije biti manja od početne cijene iz točke 3. ovog javnog natječaja** i koja sadrži sve potrebne podatke i traženu dokumentaciju, odnosno da ponuditelj ispunjava sve uvjete iz ovog javnog natječaja.
11. Ukoliko pristignu dvije ili više ponuda ponuditelja sa istom cijenom koje se u skladu s prethodnom točkom ovog javnog natječaja smatraju najpovoljnijima i koje ispunjavaju uvjete ovog javnog natječaja, odnosno ako više od jedne ponude budu najpovoljnije sa istom ponuđenom cijenom takvi ponuditelji biti će pozvani slijedeći radni dan na usmeno javno nadmetanje do postizanja najpovoljnije prodajne cijene.
12. Ukoliko zainteresirani ponuditelj neće osobno sudjelovati u postupku naknadnog javnog nadmetanja ili neće sudjelovati osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe, pozvani ponuditelj mora dostaviti punomoć ovjerenu od strane ovlaštenog javnog bilježnika, a punomoć mora biti dostavljena Povjerenstvu za provedbu javnog natječaja najkasnije do početka usmenog javnog nadmetanja.
13. O rezultatima odabira najpovoljnijeg ponuditelja, ponuditelji će službeno biti obaviješteni u roku od 5 dana na adresu navedenu u pisanoj prijavi ili na adresu elektroničke pošte, a

obavijest s podacima o najpovoljnijem ponuditelju biti će objavljena i putem mrežne stranice Komunalca (www.komunalac-kc.hr).

14. Ugovor o kupoprodaji predmeta ponude iz točke 1. ovog Javnog natječaja sklopit će se s najpovoljnijim ponuditeljem u roku od 15 dana od dana odabira najpovoljnijeg ponuditelja. U slučaju da ponuditelj koji je odabran kao najpovoljniji po pozivu društva KOMUNALCA d.o.o. kao prodavatelja ne sklopi kao kupac ugovor o kupoprodaji u gore navedenom roku ili odbije sklopiti isti ugovor, društvo KOMUNALAC d.o.o. ima pravo zadržati jednu trećinu uplaćene jamčevine, odnosno iznos u visini od 10% početne prodajne cijene iz točke 3. ovog javnog natječaja, dok će se preostali dio uplaćene jamčevine vratiti tom ponuditelju u roku od 8 (osam) dana od dana proteka roka za sklapanje ugovora o kupoprodaji, bez prava ponuditelja na kamatu za razdoblje od njezine uplate do dana njezina vraćanja.
 15. Kupoprodajna cijena za predmet ponude iz točke 1. ovog natječaja, uvećana za pripadajući porez na dodanu vrijednost (u slučaju da je prodaja oporeziva porezom na dodanu vrijednost) mora se platiti odjednom u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora, time da će se uplaćena jamčevina uračunati u kupoprodajnu cijenu.
 16. Prodavatelj će kupcu dozvoliti upis prava vlasništva na predmetnoj nekretnini nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene, a što će se detaljno urediti ugovorom o kupoprodaji.
 17. Kupac ima obavezu pod istim ugovornim uvjetima preuzeti sve važeće ugovore o zakupu sklopljene sa zakupnicima u poslovnoj zgradi koja je predmet ponude i to ili do isteka zakupa ili u vremenu od najmanje 3 (tri) godine računajući od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora sa prodavateljem, u slučaju da koji od važećih ugovora o zakupu sklopljen na razdoblje duže od tri godine.
 18. Kupac također ima obavezu poštivati ugovorenu cijenu zakupa sa zakupnicima u vremenu navedenom u prethodnoj točki, uz eventualnu mogućnost povećanje cijene u slučaju porasta indeksa potrošačkih cijena koji objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske svake godine u siječnju za prethodnu godinu.
- Revalorizacija zakupnine izračunava se na temelju formule:
$$RZ = Z \times PGI / 100$$

Gdje je:
RZ – revalorizirana zakupnina odnosno naknada
Z – zakupnina odnosno naknada iz prethodne godine
PGI – prosječni godišnji indeks potrošačkih cijena $\geq 103,0$.
19. Kupoprodajnim ugovorom detaljno će se urediti pitanje stupanja kupca u posjed kupljenih nekretnina, pitanje i rokovi ishođenja brisovnih očitovanja založnog vjerovnika radi brisanja uknjiženih založnih prava, kao i sva pitanja oko preuzimanja sklopljenih ugovora o zakupu iz prethodne točke ovog javnog natječaja.
 20. Troškove sklapanja kupoprodajnog ugovora i ovjere kod javnog bilježnika snosi najpovoljniji ponuditelj, odnosno kupac.
 21. **KOMUNALAC d.o.o. zadržava pravo ne odabrati niti jednog zainteresiranog ponuditelja, kao i pravo odustanka od prodaje prije potpisivanja kupoprodajnog ugovora ako ocijeni da prodaja ne bi ispunila svrhu koja se želi njome postići ili u**

drugim slučajevima predviđenim pozitivnim propisima te u takvom slučaju nema nikakve obveze prema zainteresiranim ponuditeljima, osim vraćanja uplaćene jamčevine pri čemu ponuditelji nemaju pravo na kamatu za razdoblje od njezine uplate do dana njezina vraćanja.

22. Sve dodatne informacije zainteresirani ponuditelji mogu dobiti u društvu KOMUNALAC d.o.o., Mosna ulica 15, 48000 Koprivnica, pozivom na broj telefona 099 589 5339, e-mail: info@komunalac-kc.hr, osoba za kontakt: Željka Vulić.
23. Javni natječaj se objavljuje na mrežnoj stranici Komunalca – www.komunalac-kc.hr, na mrežnoj stranici Grada Koprivnice www.koprivnica.hr te u tjedniku „Podravski list“.

KOMUNALAC d.o.o. Koprivnica