



**REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA MALI BUKOVEC
Općinsko vijeće**

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) te članka 31. Statuta Općine Mali Bukovec ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" broj 28/21), Općinsko vijeće Općine Mali Bukovec na svojoj 10. sjednici u mandatnom razdoblju 2025.-2029., održanoj 26. kolovoza 2026. godine, donosi

R J E Š E N J E

**o raspisivanju natječaja za prodaju zemljišta u Poduzetničkoj zoni „Mali Bukovec II“,
čkr. 700 k.o. Mali Bukovec**

PREDMET NATJEČAJA

Članak 1.

- (1) Raspisuje se javni natječaj za prikupljanje pisanih ponuda za prodaju sljedećih nekretnina:
- zk.ul.br. 3006 k.o. Mali Bukovec u 1/1 dijela:
čkr. 700 – Oranica u Malom Bukovcu, Ulica Mihovila Pavleka Miškine sa 16.725 m².
(2) Nekretnina iz stavka 1. ovog članka prodaje se radi razvoja gospodarske djelatnosti.

POČETNI IZNOS KUPOPRODAJNE CIJENE

Članak 2.

- (1) Početni iznos kupoprodajne cijene predmetne nekretnine iznosi 97.400,00 eura.
(2) Početna cijena utvrđuje se prema Procjeni tržišne vrijednosti nekretnine Broj: 18062026-1, izrađena po Ruking d.o.o., Trnovečka 11, 42000 Varaždin, OIB: 61110529811, od 18.06.2026.g.
(3) Sve ponude koje sadrže manji početni iznos kupoprodajne cijene od one navedene u stavku 1. ovog članka biti će odbijene.
(4) Ukoliko se ponuditelj poziva na pogodnosti iz Programa poticanja razvoja poduzetništva Općine Mali Bukovec za razdoblje 2026.-2029. godine („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 79/26, dalje u tekstu: Program) koje se odnose na *Mjeru 4. Kupnja zemljišta u Poduzetničkim zonama u Općini Mali Bukovec po povlaštenoj cijeni zemljišta (bez infrastrukture)*, Povjerenstvo će isto razmotriti (zajedno sa priloženim dokazima), te sastaviti izvješće Općinskom vijeću Općine Mali Bukovec, a koje će sadržavati koje pogodnosti su adekvatno dokazane i, sukladno tome, predložiti konačnu kupoprodajnu cijenu.

ROK ZA PODNOŠENJE PONUDA

Članak 3.

- (1) Natječaj se provodi u krugovima do prodaje gore navedene nekretnine.
(2) Svaki krug natječaja iznosi 15 dana, a započinje od dana objave odnosno od dana ponovne objave natječaja na web stranicama Općine Mali Bukovec.

(3) Po isteku pojedinog natječajnog kruga izvršit će se otvaranje ponuda dostavljenih u tom krugu i između njih izvršiti odabir najviše ponude.

UPUTE ZA SASTAVLJANJE PONUDE

Članak 4.

(1) Ponuditelji mogu biti domaća i strana trgovačka društva ili obrti ako ispunjavaju zakonom predviđene uvjete za stjecanje prava vlasništva.

(2) Ponude se dostavljaju u zatvorenim omotnicama na adresu: Općina Mali Bukovec, Ul. Mihovila Pavleka Miškine 14, 42231 Mali Bukovec, s naznakom na omotnici „ZA NATJEČAJ – PRODAJA ZEMLJIŠTA U PODUZETNIČKOJ ZONI „MALI BUKOVEC II“, ČKBR. 700 K.O. MALI BUKOVEC – NE OTVARAJ"

(3) Ponuda treba sadržavati:

1. Potpisan (i ovjeren) Ponudbeni obrazac – A (dostupan na internetskim stranicama Općine Mali Bukovec),

2. Uz ponudu se kao dokaz sposobnosti prilaže:

a) Poslovni plan koji sadrži: opis planiranog ulaganja, vrstu objekta/objekata koji se planiraju graditi na predmetnom zemljištu, visinu planiranog ulaganja u gradnju i opremanje prostora, planiran rok za dovršetak poslovnog objekta/objekata, zasebni dio/poglavlje u kojem se ponuditelj poziva na točke pogodnosti Programa.

b) Potvrda Općine Mali Bukovec da ponuditelj nema nepodmirenih dospjelih obveza prema Općini Mali Bukovec (ne starija od 30 dana od dana podnošenja ponude),

c) Izvod iz registra Trgovačkog suda za pravne osobe, odnosno za obrtnike izvadak iz Obrtnog registra, te ovjereni prijevod izvornika isprave o registraciji tvrtke u matičnoj državi (za stranu pravnu osobu ili stranog obrtnika ako im je dozvoljeno stjecanje nekretnina u RH),

d) Potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o ukupnom broju zaposlenih (ne starija od 30 dana od dana podnošenja ponude),

e) Dokaze kojima dokazuje činjenice na kojima se temelji pravo na ostvarivanje pogodnosti iz članka 7. ovog rješenja. Za pogodnost glede novog zapošljavanja (pogodnost iz članka 7. stavka 2. točke a.) ponuditelj dostavlja izjavu, a ostvarenje i ispunjavanje uvjeta će naknadno pratiti Jedinstveni upravni odjel Općine Mali Bukovec.

(4) Neće se razmatrati nepravovremene i nepotpune ponude, te ponuda osoba koje imaju nepodmirenih dospjelih obveza prema Općini Mali Bukovec.

(5) Općina Mali Bukovec zadržava pravo ne prihvatanja niti jedne pristigle ponude ako ocjena da poslovni plan ponuditelja ne udovoljava potrebama ili očekivanjima Općine Mali Bukovec.

OTVARANJE PONUDA

Članak 5.

(1) Otvaranje zaprimljenih ponuda izvršit će Povjerenstvo koje će u tu svrhu imenovati Općinsko vijeće Općine Mali Bukovec te će podnijeti izvješće Općinskom vijeću Općine Mali Bukovec na prvoj idućoj sjednici.

(2) Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Općinsko vijeće Općine Mali Bukovec, a ista će se objaviti na web stranicama Općine Mali Bukovec.

KRITERIJI ZA ODABIR NAJVIŠE PONUDE

Članak 6.

(1) Najviša ponuda je ponuda uzeta u razmatranje i sadrži najvišu kupoprodajnu cijenu.

(2) U slučaju da dva ili više ponuditelja ponude isti iznos cijene za predmetnu nekretninu, usmenim će se nadmetanjem između tih ponuditelja utvrditi najviša ponuda, a najmanji iznos za koji se ponuda može povećati je 100,00 eura.

POGODNOSTI ZA PONUDITELJA

Članak 7.

(1) Najpovoljniji ponuditelj, a koji zadovoljava kriterije prema Programu, može ostvariti pogodnosti sukladno istom.

(2) Pogodnosti iz prethodnog stavka ovog članka su:

a. Investitor se oslobađa plaćanja dijela kupoprodajne cijene zemljišta razmjerno broju novozaposlenih djelatnika s prebivalištem ili boravištem na području Općine Mali Bukovec prema sljedećem kriteriju:

- 10% kupoprodajne cijene za 1-3 novozaposlenih radnika na neodređeno s prebivalištem ili boravištem na području Općine Mali Bukovec,
- 15% kupoprodajne cijene za 4-6 novozaposlenih radnika na neodređeno s prebivalištem ili boravištem na području Općine Mali Bukovec,
- 20% kupoprodajne cijene za 7-9 novozaposlenih radnika na neodređeno s prebivalištem ili boravištem na području Općine Mali Bukovec,
- 25% kupoprodajne cijene za 10 i više novozaposlenih radnika na neodređeno s prebivalištem ili boravištem na području Općine Mali Bukovec.

Nova radna mjesta moraju biti otvorena u roku od 4 (četiri) godine od sklapanja kupoprodajnog ugovora (o čemu je investor obavezan obavijestiti Jedinostveni upravni odjel Općine Mali Bukovec), te zadržana u daljnjem roku od minimalno 5 (pet) godina od prethodnog obavještanja Općine. Ako se broj zaposlenih smanji u tom razdoblju, investor gubi ostvareno umanjenje po ovoj osnovi i vraća razliku sa zakonskim zateznim kamatama u roku od 30 dana.

b. Investitor se oslobađa plaćanja dijela kupoprodajne cijene zemljišta s obzirom prema vrsti djelatnosti kojom se bavi prema Odluci o Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti 2007. - NKD 2007. („Narodne novine“ br. 58/2007):

- 10% kupoprodajne cijene za Područje C: Prerađivačka industrija.

c. Investitor se oslobađa plaćanja dijela kupoprodajne cijene zemljišta ako ima sjedište i/ili pogon u Općini Mali Bukovec i ako već zapošljava na neodređeno ljude s područja Općine Mali Bukovec prema sljedećem kriteriju:

- do 10% kupoprodajne cijene ako ima sjedište i/ili pogon u Općini Mali Bukovec i ako već zapošljava na neodređeno do 25 ljudi s područja Općine Mali Bukovec,
- 15% kupoprodajne cijene ako ima sjedište i/ili pogon u Općini Mali Bukovec i ako već zapošljava na neodređeno više od 25 ljudi s područja Općine Mali Bukovec.

Investitor je dužan zadržati postojeći broj zaposlenih radnika s područja Općine Mali Bukovec iz ove točke minimalno 5 (pet) godina od dana sklapanja ugovora. Ako se broj zatečenih zaposlenih smanji u tom razdoblju, investor gubi ostvareno umanjenje po ovoj osnovi i vraća razliku sa zakonskim zateznim kamatama u roku od 30 dana.

(3) Popusti i olakšice iz točaka a., b. i c. stavka 2. ovoga članka međusobno se zbrajaju (kumuliraju).

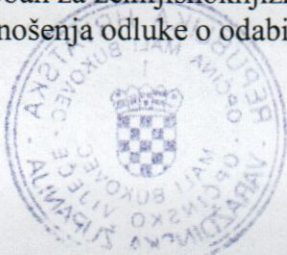
(4) Ponuditelj koji traži pogodnosti iz stavka 2. ovog članka dužan se na to pozvati u Poslovnom planu prilikom podnošenja ponude.

SKLAPANJE UGOVORA

Članak 8

(1) Po donošenju odluke o odabiru najpovoljnije ponude, Općina Mali Bukovec će u roku od 30 dana od donošenja odluke pozvati odabranog ponuditelja na sklapanje ugovora.

(2) Ugovor podoban za zemljišnoknjižni prijenos vlasništva će se sklopiti najkasnije u roku 60 dana od dana donošenja odluke o odabiru, osim ako iz opravdanih razloga to neće biti moguće,



već će tada biti sklopljen kada prestanu razlozi koji su onemogućavali sklapanje ugovora. Ukoliko ugovor ne bude sklopljen ni tada ponovit će se natječaj.

(3) Ukoliko se odabrani ponuditelj u tom roku bez opravdanog razloga ne odazove na poziv iz 1. stavka ovog članka, odnosno odbije sklopiti ili ne sklopi ugovor bez opravdanog razloga sukladno 2. stavku ovog članka, smatra se da je odustao od ponude te se predmetne nekretnine mogu ponuditi ponuditelju s prvom idućem najvišom ponudom (računajući i nadmetanje) odnosno, ukoliko takvog nema, raspisat će se ponovno javni natječaj. Pri tome taj ponuditelj više ne može sudjelovati u javnom natječaju za tu nekretninu.

OBVEZE ODABRANOG PONUDITELJA

Članak 9.

(1) Odabrani ponuditelj dužan je ishoditi pravomoćnu građevinsku dozvolu za izgradnju objekta/objekata gospodarske namjene na predmetnom zemljištu u roku od 2 (dvije) godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji, a u daljnjem roku od 3 (tri) godine od dana pravomoćnosti građevinske dozvole izgraditi objekt/objekte gospodarske namjene te ishoditi pravomoćnu uporabnu dozvolu.

(2) Rokovi iz stavka 1. ovog članka bitni su sastojci ugovora tako da će se isti smatrati raskinutim uz obvezu povrata zemljišta Općini Mali Bukovec ako odabrani ponuditelj ne ispuni u roku bilo koju od predmetnih obveza, bez obzira na razloge neispunjenja.

(3) U slučaju raskida ugovora o kupoprodaji iz gore navedenih razloga, nakon što Općini Mali Bukovec bude predana valjana tabularna isprava podobna za uknjižbu prava vlasništva u njezino ime i korist, Općina Mali Bukovec se obvezuje vratiti kupcu iznos isplaćene kupoprodajne cijene iz ugovora bez kamata.

(4) Obveze iz ovog članka koje se odnose na odabranog ponuditelja odnose se i na sve njegove pravne sljednike.

(5) Projekt mora biti u skladu s poslovnim planom predanim u sklopu ponude, te su dopuštena samo minimalna odstupanja i prilagodbe samog projekta važećim propisima, prostornim planovima i sl.

PROMJENA OKOLNOSTI PRILIKOM TRAJANJA NATJEČAJA

Članak 10.

(1) Zbog promijenjenih okolnosti prilikom raspisivanja odnosno trajanja natječaja (npr. saznanja nove činjenice poput mnogo više vrijednosti nekretnine i sl.), a koje se nisu znale niti mogle predvidjeti prilikom raspisivanja natječaja, ovlašćuje se Općinski načelnik da privremeno obustavi provedbu natječaja te predloži Općinskom vijeću Općine Mali Bukovec poništenje istoga.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 11.

(1) Ovo rješenje stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 944-06/26-01/01

URBROJ: 2186-20-01-26-2

Mali Bukovec, 26. kolovoza 2026. godine

