



REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA



GRAD OTOK
GRADSKO VIJEĆE

NATJEČAJ za prodaju nekretnina u Poduzetničkoj zoni Otok

1. Javnim natječajem, prikupljanjem ponuda, u Poduzetničkoj zoni Otok prodaju se sljedeća građevinska zemljišta:

k.č.br.	Površina u m ²	Naziv	Početna cijena po m ²
634/1	174018	Oranica Skorotinci	3,39 eur
633/1	101862	Oranica Skorotinci	3,39 eur
633/9	30412	Oranica Skorotinci	3,39 eur
634/21	6400	Oranica Skorotinci	3,39 eur
634/6	9541	Oranica Skorotinci	3,39 eur
634/8	12845	Oranica Skorotinci	3,39 eur

Početna prodajna cijena nekretnina iznosi 3,39 EUR / m², a utvrđena je procjembenim elaboratom izrađenim od strane ovlaštenog sudskog vještaka.

Slobodna zemljišta u Poduzetničkoj zoni Otok prodaju se za izgradnju građevina radi obavljanja proizvodnih, uslužnih, prerađivačkih i ostalih djelatnosti. Na zemljištima koje su predmet natječaja, zainteresirani investitori odnosno kupci mogu graditi poslovne građevine sukladno važećim prostornim planovima.

Predmetne nekretnine nalaze se u Poduzetničkoj zoni Otok. U početnu cijenu nekretnine nisu uključeni komunalni priključci. Trošak izgradnje komunalnih priključaka snosit će buduću kupac nekretnine.

2. Pravo podnošenja ponude imaju sve fizičke osobe i pravne osobe ako ispunjavaju zakonom predviđene uvjete za stjecanje prava vlasništva nekretnina. Podnošenjem ponude ponuditelj je suglasan da Grad Otok može prikupljati, obrađivati i koristiti dane osobne podatke u svrhu provedbe postupka javnog natječaja, sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka.

3. Neće se razmatrati nepotpune ponude, kao niti ponude onih ponuditelja koji imaju dospjele neispunjene novčane obveze po osnovi javnih davanja o kojim evidenciju vodi Porezna uprava te dospjele neispunjene novčane obveze po bilo kojoj osnovi prema Gradu Otoku.

4. Ponuditelj je dužan uplatiti jamčevinu u iznosu od 10 % od početne cijene površine katastarske čestice za koju se natjecatelj natječe. Uplatu jamčevine potrebno je izvršiti na IBAN Grada Otoka koji glasi HR4224020061853500007, model: 68 s pozivom na broj 7722 – OIB trgovačkog društva (za trgovačka društva) ili OIB vlasnika (za obrte). Odabranom ponuditelju uplaćena se jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu. Ponuditelj koji bude imao najpovoljniju ponudu odnosno koji ostvari najviše bodova prema kriterijima bodovanja, uplaćena jamčevina uračunava se u ukupan iznos kupoprodajne cijene. Ponuditelj koji ne ostvari najpovoljniju ponudu odnosno koji ne ostvari najviše bodova prema kriterijima bodovanja, uplaćena jamčevina vraća se u roku od 15 dana od dana izbora najpovoljnijeg ponuditelja. Ponuditeljima, čije ponude nisu prihvaćene, jamčevina će biti vraćena, bez prava na kamate, u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

5. Najpovoljnija ponuda je ona koja ostvari najviše bodova prema kriterijima iz Programa razvoja Poduzetničke zone Otok, KLASA: URBROJ: od 15. kolovoza 2025. godine. Ako dva ili više ponuđača predaju istovjetnu ponudu te ostvare isti broj bodova prema kriterijima, prednost pri izboru najpovoljnijeg ponuditelja utvrđuje se na temelju sljedećih kriterija:

- ponuditelj - poduzetnik koji zapošljava veći broj radnika,
- ponuditelj - poduzetnik koji se planira baviti proizvodnim djelatnostima,
- ponuditelj - poduzetnik čija je vrijednost investicije veća

U slučaju istog broja bodova, prednost se daje ponudi koja je prije pristigla, odnosno najranije dostavljena ponuda.

6. Ponuditelj može ostvariti sljedeće olakšice: oslobođenje od plaćanja komunalnog doprinosa te oslobađanje od plaćanja komunalne naknade kako je utvrđeno Programom.

7. Ponuditelj je u obvezi kupljenu nekretninu privesti namjeni koju je dužan navesti u ponudi ispunjavajući:

- Obrazac - Izjava 1 (izjava o namjeravanoj djelatnosti)

Ponuditelj je također u obvezi pribaviti uporabnu dozvolu i započeti s obavljanjem gospodarske djelatnosti na kupljenoj nekretnini u roku od tri godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.

8. Ponuda mora sadržavati:

- za fizičke osobe – ime, prezime, adresu prebivališta i OIB;
- za pravne osobe - naziv (tvrtku), adresu sjedišta, OIB, ime i prezime osobe ovlaštene za zastupanje;

- kontakt broj telefona, e-mail adresa ponuditelja
- k.č.br. nekretnine za koje se podnosi ponuda za kupnju;
- iznos ponuđene kupoprodajne cijene u eurima
- broj žiro računa - IBAN i naziv poslovne banke ponuditelja u slučaju vraćanja jamčevine.

Ponuda se predaje na obrascu: Obrazac: Ponuda - popunjenom na računalu.

10. Ponuditelj uz ponudu mora dostaviti:

- dokaz o uplaćenju jamčevine u iznosu od 10 % od početne cijene površine katastarske čestice za koju se natjecatelj natječe
- uplatu jamčevine potrebno je izvršiti na IBAN Grada Otoka koji glasi HR4224020061853500007, model: 68, s pozivom na broj 7722 – OIB trgovačkog društva (za trgovačka društva) ili OIB vlasnika (za obrte)
- broj IBAN-a radi eventualnog povrata jamčevine
- presliku osobne iskaznice ili drugi važeći odgovarajući dokument
- potvrda Porezne uprave, kojom se potvrđuje da podnositelj ponude nema dospjelih, nepodmirenih dugovanja za javna davanja o kojima evidenciju vodi Porezna uprava, ne starije od 30 dana od dana javljanja na natječaj
- Potvrda Grada Otoka da prijavitelj nema dugovanja prema Gradu Otoku, ne starije od 30 dana od dana javljanja na natječaj
- Potvrda Porezne uprave da prijavitelj nije/je u sustavu PDV-a
- izvadak iz sudskog registra, odnosno izvadak iz obrtnog registra ili iz drugog odgovarajućeg registra ne stariji od 3 (tri) mjeseca od dana javljanja na javni natječaj
- BON2 ili SOL2 ponuditelja ne stariji od 1 (jedan) mjesec od dana javljanja na javni natječaj
- Poslovni plan (treba sadržavati realne planirane vrijednosti i dinamiku realizacije projekta)
- Izjava o točnosti podataka navedenih u poslovnom planu – Obrazac 1
- Plan izgradnje (za poslovne prostore)
- Financijska izvješća (završni račun, račun dobiti i gubitka – za zadnje 2 (dvije) godine)
- Izjava o djelatnosti koju ponuditelj planira obavljati u Poduzetničkoj zoni Otok i to na obrascu: Obrazac 2 – Izjava 1 (Izjava o planiranoj djelatnosti)
- Obrazac 3 - Izjava prijavitelja o broju zaposlenih – Izjava 2
- Obrazac 4 – izjava o korištenim potporama male vrijednosti
- Obrazac 5 – privola o korištenju osobnih podataka
- Obrazac 6 – izjava da je ponuditelj vezan svojom ponudom minimalno 90 (devedeset) dana računajući od dana otvaranja ponuda, izjava da u cijelosti prihvaća sve uvjete natječaja i izjava kojom se obvezuje da će u slučaju ako ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija, sklopiti s Gradom Otokom ugovor o kupoprodaji u roku određenom u odluci o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, na obrascu: Obrazac 6 – Izjava o prihvaćanju uvjeta natječaja

Poduzetnici početnici (do jedne godine poslovanja) nisu dužni dostaviti financijska izvješća, jer nisu ranije poslovali. Poduzetnici početnici nisu dužni dostaviti ni BON 2 ili SOL 2.

11. OTVARANJE PONUDA

Otvaranje zaprimljenih prijava je javno i vršit će se u roku od 30 dana od dana dostave ponude u prostorijama Grada Otoka. Otvaranju ponuda može pristupiti zakonski zastupnik ili punomoćnik ponuditelja, uz predočenje ovlaštenja/punomoći. O mjestu i vremenu otvaranja ponuda ponuditelji će biti obaviješteni najkasnije 3 dana prije otvaranja ponuda.

Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donijet će se u roku od 30 dana od dana isteka roka za dostavu ponuda te će ponuditelji o istoj biti obaviješteni pisanim putem.

12. Početna cijena zemljišta u Poduzetničkoj zoni Otok iznosi 3,39 eura po m² te se cijena umanjuje ovisno o postotku koji investitor ostvari prema kriterijima za umanjenje cijene.

1. Broj novozaposlenih radnika (maksimalno umanjenje 25 %)

Planirani broj novih radnih mjesta % umanjenja cijene

1 - 5 zaposlenika	5
6 - 10 zaposlenika	10
11 - 20 zaposlenika	15
21 - 50 zaposlenika	20
Više od 50 zaposlenika	25

2. Vrsta djelatnosti (maksimalno 20 %)

Djelatnost	% umanjenja cijene
Ostale djelatnosti	10
Uslužne i trgovačke djelatnosti	10
Djelatnosti vezane uz poljoprivrednu proizvodnju	15
Proizvodne i prerađivačke djelatnosti	20

3. Visina planirane investicije (maksimalno 25 bodova)

Ukupna vrijednost investicije % umanjenja cijene

do 100.000 €	5
100.001 – 250.000 €	15
250.001 – 500.000 €	20
više od 500.000 €	25
Poduzetnik početnik	5 %

Poduzetnici koji žele ostvariti pravo na umanjenje kupoprodajne cijene moraju dostaviti dokaze po svakom pojedinačnom kriteriju.

Kupnja zemljišta po umanjenoj cijeni predstavlja potporu male vrijednosti i provodit će se sukladno pravilima Uredbe Komisije (EU) br. 2023/2831 od 13. prosinca 2023. o primjeni članaka 107. i 108. Ugovora o funkcioniranju Europske unije na de minimis potpore (Službeni list Europske unije L 2023/2831 15.12.2023.)

Sukladno članku 3. Uredbe (EU) 2023/2831 ukupan iznos potpora male vrijednosti koji je dodijeljen jednom poduzetniku ne smije prijeći iznos od 300.000,00 EUR-a tijekom razdoblja od tri godine.

Grad Otok ponuditelju će izdati potvrdu o primljenoj potpori male vrijednosti.

13. NAJPRIHVATLJIVIJA PONUDA

Najpovoljniji ponuditelj je onaj koji ispunjava sve uvjete javnog natječaja te ostvari najveći broj bodova, a u slučaju istog broja bodova, prednost se daje ponudi koja je prije pristigla, odnosno najranije dostavljena ponuda.

14. Obveze kupca/investitora

Kupac će biti u obvezi dostaviti Gradu Otoku svu dokumentaciju koju isti zatraži, a kojom se dokazuje ispunjavanje uvjeta za ostvarivanje prednosti pri kupovini nekretnina. Kupac je dužan platiti cjelokupnu kupoprodajnu cijenu zemljišta u roku od 30 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina. Ugovorom o prodaji zemljišta daje se mogućnost poduzetnicima kupcima da bez kamate otplaćuju ugovoreni iznos, sukladno odluci Gradskog vijeća koje može odobriti otplatu do 12 mjesečnih rata. Poduzetnički projekt mora biti realiziran prema Poslovnom planu, a najkasnije 3 godine od potpisivanja ugovora. Pravo vlasništva kupac može upisati u zemljišnu knjigu odmah po sklapanju kupoprodajnog ugovora uz upis zabrane otuđenja nekretnine na rok od 3 godine. Nakon potpisivanja Ugovora odabrani ponuditelj ima uvjet da u roku predviđenim Poslovnim planom, a koji ne može biti duži od 3 godina od potpisivanja ugovora realizira poduzetnički projekt odnosno izgradi potrebne prostorije i započne s radom. Ako vlasnik zemljišta želi prodati predmetno zemljište nakon isteka roka zabrane prodaje istog, pravo prvokupa ima Grad Otok. U slučaju neispunjenja ili kršenja ugovora odabrani ponuditelji plaćaju ugovornu kaznu u visini utvrđenoj ugovorom. Grad Otok ima pravo jednostrano raskinuti ugovor o kupoprodaji zemljišta. Kupac je dužan vratiti zemljište Gradu Otoku u stanju u kojem ga je primio i izvršiti povrat svih primljenih poticaja od strane grada. S odabranim ponuditeljem zaključit će se Ugovor u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja. U posjed kupljenih nekretnina kupci će stupiti nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora.

15. Natječaj se objavljuje na neodređeno vrijeme, te je otvoren dok se ne prodaju sve slobodne parcele u zoni.

16. Ponude s dokumentima iz točke 10. ovog natječaja dostavljaju se u zatvorenim omotnicama s naznakom „PONUDA ZA KUPNJU NEKRETNINE U PODUZETNIČKOJ ZONI OTOK – NE OTVARATI“, poštom preporučenom pošiljkom ili osobno na adresu Grad Otok, Trg kralja Tomislava 6/A, 32252 Otok svakog radnog dana od ponedjeljka do petka od 7.00 do 15.00 sati. Danom predaje ponude smatra se dan predaje ponude u pisarnici Grada Otoka odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom. Nepotpune ponude neće se razmatrati.

17. Grad Otok ima pravo neprihvatanja niti jedne ponude bez posebnog obrazloženja.

Postupak natječaja provodi Povjerenstvo za ocjenjivanje poduzetničkih projekata Grada Otoka.

18. Ostala međusobna prava i obveze između prodavatelja i kupca utvrdit će se kupoprodajnim ugovorom.

19. Tekst natječaja s obrascima potrebnim za predaju ponuda za kupnju zemljišta po ovom natječaju, ponuditelji mogu preuzeti na web stranici Grada Otoka <https://otok.hr/hr>. Sve informacije o ovom natječaju mogu se dobiti osobno u Gradu Otoku u Upravnom odjelu za financije i gospodarstvo ili upitom na mail: info@otok.hr.

20. PRILOZI:

- Obrazac Ponuda
- Obrazac Izjava 1 (izjava o namjeravanoj djelatnosti)
- Obrazac Izjava 2 (izjava o broju zaposlenih)
- Obrazac Izjava 3 (prihvatanje uvjeta natječaja)

KLASA: 302-01/25-01/11
URBROJ: 2196-3-01/1-25-4
Otok, 1. listopada 2025. godine



PREDSTJEDNICA GRADSKOG VIJEĆA
Katica Novoselac, prof. i dipl. knjižničar

Katica Novoselac