



REPUBLIKA HRVATSKA  
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA



OPĆINA PISAROVINA  
Općinsko vijeće

Na temelju članka 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne Novine» broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) i članka 17. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 3/18, 3/20 i 1/21), Općinsko vijeće Općine Pisarovina, na svojoj \_\_\_ sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2024. godine, donosi sljedeću:

### **ODLUKU** **o prodaji građevinskog zemljišta** **u Poduzetničkoj zoni Pisarovina**

I. U postupku Javnog natječaja objavljenog dana 17. siječnja 2024. godine na oglasnim stranicama Narodnih novina broj 7/24 radi prodaje građevinskog zemljišta u poduzetničkoj zoni Pisarovina, a u svrhu izgradnje poslovnih objekata koji se moraju u roku dvije godine staviti u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti koja je ekološki sigurna i prilagođena europskim standardima, pristigle su 3 (tri ponude), a prihvaćaju 2 (dvije) ponude, dok se 1 (jedna) ponuda odbija zbog neispunjavanja uvjeta iz natječaja.

II. Prihvaćaju se ponude sljedećih ponuditelja koje su ispunile sve uvjete natječaja:

**PENA AUTOKOZMETIKA d.o.o., OIB: 27073808980, Gospodarska ulica 8, 10 451 Pisarovina,**

- ponuda za zemljište koje se u zemljišnim knjigama vodi pod oznakom kao k.č.br. 1922, k.o. Pisarovina II, u površini od 3.521 m<sup>2</sup> po cijeni od 8 eura po m<sup>2</sup>, ponuda zaprimljena 31. siječnja 2024. godine;

i

**HEDONE d.o.o., OIB: 79476829579, Suhi vrh 40, 51 314 Ravna Gora,**

- ponuda za zemljište koje se u zemljišnim knjigama vodi pod oznakom kao k.č.br. 1659/1, k.o. Pisarovina I, u površini od 14.673 m<sup>2</sup> po cijenu od 8 eura po m<sup>2</sup>, ponuda zaprimljena 5. veljače 2024. godine.

III. Odbija se ponuda sljedećeg ponuditelja zbog neispunjavanja svih uvjeta iz natječaja:

**NITASTIC boom d.o.o., OIB: 80437915771, Markuševečka cesta 18, 10 000 Zagreb,**

- ponuda za zemljište koje se u zemljišnim knjigama vodi pod oznakom kao k.č.br. 1901/2, k.o. Pisarovina II, u površini od 4.032 m<sup>2</sup> po cijeni od 8 eura po m<sup>2</sup>, ponuda zaprimljena 31. siječnja 2024. godine;

IV. Sa gore navedenim ponuditeljima čije ponude su prihvaćene temeljem ove Odluke, sklopit će se u roku 30 dana od dana dostave iste ugovori o kupoprodaji zemljišta.

V. U slučaju da odabrani ponuditelji ne potpišu ugovor u gore navedenom roku, smatrat će se da su odustali od kupnje te će se postupiti sukladno Zakonu o obveznim odnosima.

VI. Ova Odluka stupa na snagu danom objave u „Službenim novinama Općine Pisarovina“.

### Obrazloženje

Općina Pisarovina, Općinsko vijeće, kao prodavatelj građevinskog zemljišta u poduzetničkoj zoni Pisarovina, područje Općine Pisarovina, raspisalo je na temelju svoje Odluke o raspisivanju javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta u Poduzetničkoj zoni Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 15/23), javni natječaj koji je objavljen dana 17. siječnja 2024. godine na oglasnim stranicama Narodnih novina broj 7/24, a radi prikupljanja ponuda za prodaju zemljišta u svrhu izgradnje poslovnih objekata, koji se u roku dvije godine moraju staviti u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti koja je ekološki čista i prilagođena EU standardima.

Površina, brojevi i nazivi katastarskih čestica objavljeni su u javnom natječaju.

Početna cijena za zemljišta navedena u ovom natječaju, ovisno o lokaciji iznosila je 8 i 12 Eura/m<sup>2</sup>. Nekretnine su namijenjene izgradnji objekata u svrhu obavljanja gospodarske djelatnosti, te su se, sukladno navedenom, na natječaj mogle javiti samo fizičke i pravne osobe registrirane za obavljanje gospodarske djelatnosti, ponuditelj ne može dostaviti ponudu za površinu manju od 1.500 m<sup>2</sup>, osim ukoliko je već vlasnik/posjednik zemljišta u minimalno određenoj površini i radi se o dokupu zemljišta, minimalna izgrađenost kupljene parcele mora iznositi 30 % njene ukupne površine, rok za provedbu parcelacije u slučaju kupnje dijela zemljišta od strane kupca zemljišta iznosi najduže 6 mjeseci od dana potpisivanja Predugovora o kupoprodaji zemljišta nakon čega se potpisuje Ugovor o kupoprodaji zemljišta. Rok za dovođenje poslovnog prostora u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti iznosi najduže 2 godine od dana potpisivanja Ugovora o kupoprodaji zemljišta; Gospodarska djelatnost koju obavlja kupac zemljišta mora biti ekološki sigurna i prilagođena europskim standardima.

Prioritet za kupnju zemljišta imaju pravne i fizičke osobe registrirane za obavljanje gospodarske djelatnosti čije je sjedište, odnosno prebivalište, na teritoriju Općine Pisarovina, ali samo uz uvjet prihvaćanja najviše cijene iz najpovoljnije ponude čiji ponuditelj ne ispunjava uvjet prebivališta/sjedišta na teritoriju Općine Pisarovina.

Sve ponude morale su sadržavati ime, prezime/za fizičku osobu koja ima registriranu gospodarsku djelatnost/ i OIB ili naziv tvrtke i OIB, ponudenu cijenu po m<sup>2</sup>, ukupnu površinu za koju se dostavlja ponuda uz uvjet da se ne može dostaviti ponuda za površinu manju od 1.500 m<sup>2</sup>, osim ako je već u posjedu/vlasništvu zemljišta u minimalno određenoj površini (1.500 m<sup>2</sup>) te broj žiro računa ponuditelja, biti potpisana i ovjerena pečatom, mora dostaviti i sljedeće dokumente:

- dokaz o obavljanju gospodarske djelatnosti (Rješenje o upisu u trgovački registar, obrtni registar ili drugi strukovni registar);

- Plan i program ponuditelja koji sadrži: površinu objekta koji se namjerava izgraditi sa rokom izgradnje, naziv djelatnosti koja će se obavljati, opis procesa obavljanja djelatnosti, način zbrinjavanja otpada, predviđeni broj radnika sa navedenom traženom stručnom spremom

- Izjavu ovjerenu od strane javnog bilježnika da će proizvodnja, odnosno djelatnost koja se obavlja biti ekološki sigurna i prilagođena europskim standardima

- potvrdu Porezne uprave o stanju poreznog duga ponuditelja ne starija od 30 dana, u izvorniku ili ovjerenom preslici; da bi dokazao svoju sposobnost ponuditelj mora imati podmirene sve obaveze prema državi;

- potvrdu Jedinственog upravnog odjela Općine Pisarovina da su podmirene sve obaveze prema Općini Pisarovina;

- grafički prikaz na katastarskoj podlozi dijela nekretnine za koji se ponuda dostavlja,

- dokaz o uplaćenju jamčevini

Na natječaj su pristigle 3 (tri) ponude ponuditelja.

Nije bilo povlačenja niti ispravaka ponuda;

Ponude su otvorene dana 6. veljače 2024. godine od strane tročlanog Povjerenstva imenovanog od strane Općinskog vijeća, po redoslijedu zaprimanja:

**1. PENA AUTOKOZMETIKA d.o.o., OIB: 27073808980, Gospodarska ulica 8, 10 451 Pisarovina,**

- ponuda za zemljište koje se u zemljišnim knjigama vodi pod oznakom kao k.č.br. 1922, k.o. Pisarovina II, u površini od 3.521 m<sup>2</sup> po cijeni od 8 eura po m<sup>2</sup>, ponuda zaprimljena 31. siječnja 2024. godine;

Kupnjom navedene čestice, ponuditelj PENA AUTOKOZMETIKA d.o.o., namjerava predmetnu česticu objediniti s postojećim zemljištem u vlasništvu poduzeća, odnosno s k.č.br. 1923, k.o. Pisarovina II, kako bi se proširili proizvodni kapaciteti za proizvodnju i skladištenje. Tvrtka namjerava izgradnju objekta površine 1300 m<sup>2</sup> kako bi se proširili skladišni kapaciteti tvrtke, a skladišni dio postojeće proizvodno-skladišne hale bi se prenamijenio u dodatni proizvodni dio. Planirani rok izgradnje bi bio kraj 2026. godine.

Tvrtka na predmetnoj lokaciji od 2017. godine proizvodi antifriz, sredstva za pranje i čišćenje te autokozmetiku, a koji proizvodi bi se proizvodili i u budućnosti. Navode kako se u vanjskim mješačima zamještavaju sirovine te se gotovi proizvodi cjevovodima prenose do linija za punjenje u plastičnu ambalažu kao gotovi proizvodi za tržište. Iz prijave proizlazi kako u proizvodnji nema tehnološkog procesa zagrijavanja ili sinteza kojima bi nastajali neki štetni utjecaji na okoliš. Također, svi mješači i spremnici nalaze se u sigurnosnim tankvanama za slučaj curenja.

Za tvrtku se navodi kako posluje u skladu sa standardima ISO 9001:2015 (i ISO 14001:2015 (okoliš)) te posjeduje dozvolu za rad s kemikalijama. Prema ISO 9001:2015 standardu tvrtka sortira sav otpad prema zakonskim obvezama (plastika, papir, metal, otpadna ulja i krpe...) i zbrinjava se putem tvrtke Zagrebpetrol d.o.o. s kojom ima ugovor o suradnji, a o čemu se vode propisani ONTO očevidnici. Proširenjem proizvodno-skladišnih kapaciteta, tvrtka planira zaposliti 4 (četiri) dodatna djelatnika od kojih 3 (tri) sa srednjom stručnom spremom te jednog sa višom ili visokom stručnom spremom.

**2. NITASTIC boom d.o.o., OIB: 80437915771, Markuševička cesta 18, 10 000 Zagreb,**

- ponuda za zemljište koje se u zemljišnim knjigama vodi pod oznakom kao k.č.br. 1901/2, k.o. Pisarovina II, u površini od 4.032 m<sup>2</sup> po cijeni od 8 eura po m<sup>2</sup>, ponuda zaprimljena 31. siječnja 2024. godine;

Ponuditelj namjerava u prvoj godini izgraditi skladišnu halu veličine cca 300 m<sup>2</sup>, dok bi u narednom periodu koji ne bi bio duži od godinu dana, napravili još jednu halu veličine cca 1.000 m<sup>2</sup>, ovisno o postotku izgradivosti zemljišta.

Prijavitelj navodi kako bi osnovna djelatnost bila veleprodaja fitness opreme što je ujedno i osnovna djelatnost tvrtke. Predviđeni broj radnika u stalnom radnom odnosu je 1 (jedan), a po potrebi (povremeno) bi se ugovorno angažirala još 2 (dva) radnika. Radnik u stalnom radnom odnosu ima srednju stručnu spremu (SSS). Navode kako bi se otpad zbrinjivao putem ugovora s lokalnim koncesionarom.

U prijavi je priložena Izjava ovjerenjena od strane javnog bilježnika Biserke Lovrić, Grižanska 6, Zagreb pod poslovnim brojem OV-791/2024, koja sadržajem ne udovoljava traženom uvjetu iz Javnog natječaja objavljenog dana 17. siječnja 2024. godine na oglasnim stranicama Narodnih novina broj 7/24, budući da se u tekstu natječaja traži sljedeće:

„Izjava ovjerenjena od strane javnog bilježnika da će proizvodnja, odnosno djelatnost koja se obavlja biti ekološki sigurna i prilagođena europskim standardima.“, dok prijavitelj NITASTIC boom d.o.o., OIB: 80437915771, Markuševička cesta 18, 10 000 Zagreb u svojoj Izjavi navodi kako svojom djelatnošću neće narušavati „čistoću okoliša“.

Takva Izjava sadržajem ne ispunjava uvjete iz natječaja.

### **3. HEDONE d.o.o., OIB: 79476829579, Suhi vrh 40, 51 314 Ravna Gora,**

- ponuda za zemljište koje se u zemljišnim knjigama vodi pod oznakom kao k.č.br. 1659/1, k.o. Pisarovina I, u površini od 14.673 m<sup>2</sup> po cijenu od 8 eura po m<sup>2</sup>, ponuda zaprimljena 5. veljače 2024. godine.

Djelatnost koju ponuditelj namjerava obavljati je sklapanje kanalskih poklopaca i rešetki, polimerbetonskih kanala i sklapanje kompozitnih i polietilenskih poklopaca i okvira, a sve u skladu s europskim standardima i ekološki sigurno. Ponuditelj namjerava odmah po sklapanju ugovora, izgraditi prvi od tri objekta, odnosno hale s uredima.

Ponuditelj bi zaposlio 2 (dva) do 6 (šest) radnika, a potrebna stručna sprema bi bila od NKV do SSS. Otpad bi se zbrinjavao na način propisan Zakonom odnosno otpad bi se odvajao po vrstama u različite spremnika i zatim odvezio u suradnji s tvrtkama za zbrinjavanje otpada.

Ponuda ponuditelja koja nije prihvaćena i koja ne sadrži svu dokumentaciju traženu javnim natječajem:

### **NITASTIC boom d.o.o., OIB: 80437915771, Markuševačka cesta 18, 10 000 Zagreb,**

- ponuda za zemljište koje se u zemljišnim knjigama vodi pod oznakom kao k.č.br. 1901/2, k.o. Pisarovina II, u površini od 4.032 m<sup>2</sup> po cijeni od 8 eura po m<sup>2</sup>, ponuda zaprimljena 31. siječnja 2024. godine;

Ponude ponuditelja koje su prihvaćene i sadrže svu dokumentaciju traženu javnim natječajem i to:

### **PENA AUTOKOZMETIKA d.o.o., OIB: 27073808980, Gospodarska ulica 8, 10 451 Pisarovina,**

- ponuda za zemljište koje se u zemljišnim knjigama vodi pod oznakom kao k.č.br. 1922, k.o. Pisarovina II, u površini od 3.521 m<sup>2</sup> po cijeni od 8 eura po m<sup>2</sup>, ponuda zaprimljena 31. siječnja 2024. godine

i

### **HEDONE d.o.o., OIB: 79476829579, Suhi vrh 40, 51 314 Ravna Gora,**

- ponuda za zemljište koje se u zemljišnim knjigama vodi pod oznakom kao k.č.br. 1659/1, k.o. Pisarovina I, u površini od 14.673 m<sup>2</sup> po cijenu od 8 eura po m<sup>2</sup>, ponuda zaprimljena 5. veljače 2024. godine.

Nakon primitka ove Odluke, s odabranim ponuditeljima sklopiti će se u roku od 30 dana ugovor/ o kupoprodaji zemljišta.

U slučaju nepotpisivanja ugovora od strane odabranih ponuditelja smatrat će se da su isti odustali od kupnje zemljišta te će se postupiti sukladno Zakonu o obveznim odnosima.

Slijedom navedenog odlučeno je kao u dispozitivu.

### **UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ove Odluke ne može se uložiti žalba, već se može pokrenuti upravni spor u roku 30 dana od dana primitka iste.

**KLASA:**  
**URBROJ:**  
Pisarovina, \_\_\_\_\_ 2024. godine

**PREDSJEDNIK  
OPĆINSKOG VIJEĆA**

**Tomo Smolković**

**Dostaviti:**

1. Ponuditeljima (3);
2. povjerenstvo (3);
3. pismohrana, ovdje;

