



REPUBLIKA HRVATSKA  
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA



OPĆINA PISAROVINA  
Općinski načelnik

Na temelju članka 391. st. 1. 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, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), članka 40. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ br. 3/18, 3/20 i 1/21) te Odluke Općinskog vijeća Općine Pisarovina o raspisivanju javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta u Poduzetničkoj zoni Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ br. 10/2024), raspisuje se:

## N A T J E Č A J

za prodaju građevinskog zemljišta  
u Poduzetničkoj zoni Pisarovina

1. Predmet ovog natječaja je prodaja nekretnina – građevinskog zemljišta u Poduzetničkoj zoni Pisarovina u vlasništvu Općine Pisarovina, ukupne površine **5ha 97a 55m<sup>2</sup>**. Zemljište se prodaje po načelu „viđeno-kupljeno“ te prodavatelj ne odgovara za bilo kakve nedostatke zemljišta koje je predmet prodaje.

2. Početna kupoprodajna cijena zemljišta određuje se u iznosima 8,00 i 12,00 EUR-a za m<sup>2</sup>. Kupac snosi porez na promet nekretnina i sve troškove kupoprodaje.

2a. Početna kupoprodajna cijena od 8,00 EUR-a za 1m<sup>2</sup>, određuje se za slijedeće katastarske čestice, ukupne površine **3ha 98a 92m<sup>2</sup>**:

### Katastarska općina PISAROVINA I

- k.č.br. 1659/10 u površini od 3.273 m<sup>2</sup>
- k.č.br. 1659/11 u površini od 3.273 m<sup>2</sup>

### Katastarska općina PISAROVINA II

- k.č.br. 1915/1 dio u površini od 4.000 m<sup>2</sup>
- k.č.br. 1994 u površini od 16.051 m<sup>2</sup>
- k.č.br. 1995 u površini od 2.434 m<sup>2</sup>
- k.č.br. 1997/2 u površini od 10.861 m<sup>2</sup>

2b. Početna kupoprodajna cijena od 12,00 EUR-a za m<sup>2</sup>, određuje se za slijedeće katastarske čestice, ukupne površine **1ha 98a 63 m<sup>2</sup>**:

### Katastarska općina PISAROVINA II

- k.č.br. 1910/1 u površini od 3.800 m<sup>2</sup>
- k.č.br. 1910/3 u površini od 16.063 m<sup>2</sup>

3. Nekretnine iz točke 2.a i 2.b. prodaju se u svrhu izgradnje proizvodnih pogona i drugih poslovnih prostora svih vrsta gospodarskih djelatnosti te poslovnih prostora pretežito uslužnih djelatnosti.
4. Nekretnine se mogu uz prethodnu najavu pokazati i izvršiti uvid u dokumentaciju.
5. Kriterij za odabir najpovoljnije ponude koja ispunjava sve uvjete iz natječaja je najviša ponuđena cijena po m<sup>2</sup>.

6. 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 koja je ponuđena ponudom ponuditelja koji ne ispunjava uvjet prebivališta ili sjedišta na teritoriju Općine.

7. Na navedeni natječaj mogu se javiti samo fizičke i pravne osobe koje imaju registriranu gospodarsku djelatnost i to uz ispunjenje slijedećih uvjeta: minimalna izgrađenost kupljene parcele mora iznositi najmanje 30 % ukupne površine parcele, rok za provedbu parcelacije u slučaju kupnje dijela zemljišta od strane kupca 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 koja je ekološki sigurna i prilagođena europskim standardima iznosi najduže 2 godine od dana potpisivanja Ugovora o kupoprodaji zemljišta.

8. Ponuda mora sadržavati ime, prezime/za fizičku osobu koja ima registriranu gospodarsku djelatnost/ i OIB ili naziv tvrtke i OIB, ponuđenu 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.

**Uz ponudu se dostavlja:**

- **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
- **izjava ovjerena od strane javnog bilježnika** da će proizvodnja, odnosno djelatnost koja se obavlja biti ekološki sigurna i prilagođena europskim standardima
- **potvrda Porezne uprave o stanju poreznog duga** ponuditelja ne starija od 30 dana od dana predaje ponude, u izvorniku ili ovjerenoj preslici; da bi dokazao svoju sposobnost ponuditelj mora imati podmirene sve obaveze prema državi;
- **potvrda Jedinственог 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.**

Predana dokumentacija se neće vraćati ponuditeljima.

9. Radi ozbiljnosti ponude svaki ponuditelj je dužan uplatiti na žiro račun Općine jamčevinu u visini 2.000,00 eura, te dostaviti dokaz o uplati iste.



Jamčevina se uplaćuje na žiro račun Općine Pisarovina broj HR0823900011833100004 s pozivom na broj 68 7757 – OIB uplatitelja, uz naznaku „Jamstvo za ponudu“.

Ponuditeljima čija ponuda ne bude prihvaćena vratiti će se uplaćena jamčevina u roku od 15 dana od dana primitka Odluke o prodaji zemljišta u Poduzetničkoj zoni Pisarovina.

Odabranom ponuditelju se uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu. Ako odabrani ponuditelj odustane od ponude ili od sklapanja ugovora o kupoprodaji, odnosno predugovora, uplaćena jamčevina se ne vraća.

**10.** Ponude sa traženom dokumentacijom se mogu dostavljati do **31. prosinca 2025. godine**. Ponude se dostavljaju u 1 primjerku na hrvatskom jeziku na adresu naručitelja: **Općina Pisarovina, 10451 Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1**. Ponude se predaju u dvije zapečaćene omotnice sa naznakom na vanjskoj omotnici „NE OTVARATI – PONUDA ZA KUPNJU ZEMLJIŠTA“, te unutarnjoj omotnici na kojoj je navedena adresa ponuditelja kako bi se nepravovremeno pristigle ponude mogle vratiti bez otvaranja.

**11.** Ugovorom o kupoprodaji odnosno predugovorom obavezno će se ugovoriti:

- obveza kupca da u slučaju kupnje dijela zemljišta, o svom trošku naruči i pri nadležnim tijelima provede parcelacijski elaborat kojim će se predmetno zemljište iskazati kao zasebna katastarska čestica;
- obveza kupca da na zemljištu za koje se ponuda dostavlja izgradi te u potpunosti dovrši i stavi u funkciju poslovnu građevinu koja je ekološki sigurna i prilagođena europskim standardima u roku 2 (dvije) godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji zemljišta; rok je bitan sastojak ugovora, a ukoliko Kupac ne ispuní obveze u ugovorenom roku, ugovor se raskida te Prodavatelj ima pravo otkupa nekretnine po fiksnoj cijeni u iznosu od 75% plaćene kupoprodajne cijene, bez kamata;
- pravo prvokupa u korist Općine Pisarovina ugovoriti će se po fiksnoj cijeni u iznosu od 75% plaćene kupoprodajne cijene, bez kamata;
- zabrana otuđenja i opterećenja nekretnine do ispunjenja Ugovora (izgradnje poslovne građevine)
- ukoliko se nad Kupcem pokrene postupak sklapanja predstečajne nagodbe, stečajni ili likvidacijski postupak, Prodavatelj ima pravo na jednostrani raskid ugovora u kojem slučaju Prodavatelj zadržava cjelokupni iznos kupoprodajne cijene, dok se Kupac obvezuje odmah, bez odgađanja na prvi pisani poziv Prodavatelja vratiti Prodavatelju vlasništvo predmetne nekretnine.

Gore navedeni rokovi mogu se produžiti sporazumom stranaka.

**12.** Općinsko vijeće Općine Pisarovina zadržava pravo raspodjele zemljišta unutar Poduzetničke zone ovisno o površini kupljenog zemljišta, vrsti djelatnosti koja će se obavljati i ponuđenoj cijeni.

U slučaju kupnje dijela zemljišta koje je predmet prodaje sklopiti će se predugovor kojim će se ugovorne strane obvezati na sklapanje ugovora odmah nakon što se pri nadležnim tijelima (katastar i gruntovnica) predmetno zemljište formira odnosno iskaže kao zasebna katastarska čestica.

**13.** Svi ponuditelji biti će izvješteni o rezultatima natječaja u roku 15 dana od dana donošenja Odluke Općinskog vijeća.

Općina Pisarovina nije obvezna prihvatiti nijednu ponudu te pridržava pravo odustati od prodaje zemljišta u svako doba prije potpisivanja ugovora odnosno predugovora o kupoprodaji i poništiti javni natječaj, sve bez ikakve odgovornosti za eventualnu naknadu štete ponuditeljima.

**KLASA: 944-05/24-01/7**  
**URBROJ: 238-21-2-24-1**  
**U Pisarovini, 27. prosinca 2024. godine**

