



REPUBLIKA HRVATSKA
KARLOVAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA RAKOVICA
OPĆINSKI NAČELNIK

KLASA: 944-02/26-01/01
URBROJ: 2133-16-1-25-2
Rakovica, 09. ožujka 2026. godine

Na temelju članka 48. st. 1. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, br. 33/01, 60/01- vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 39. Statuta Općine Rakovica („Službeni glasnik Općine Rakovica“, broj 11/20 - godina izdavanja VI, 11/21 - godina izdavanja VII, 12/21 - godina izdavanja VII, 7/22 - godina izdavanja VIII i 3/23) i članka 10. Odluke o uvjetima i postupku raspolaganju sa zemljištem u Poduzetničkoj zoni Grabovac - Irinovac („Službeni glasnik Općine Rakovica“, broj 5/25), općinski načelnik Općine Rakovica Mihovil Bičanić, dana 09. ožujka 2026. godine, objavljuje

J A V N I N A T J E Č A J
za prodaju/osnivanje prava građenja na nekretninama
u Poduzetničkoj zoni Grabovac - Irinovac

I. PREDMET NATJEČAJA

Predmet natječaja je prodaja odnosno osnivanje prava građenja, na nekretninama u vlasništvu Općine Rakovica koja se nalaze u Poduzetničkoj zoni Grabovac – Irinovac, k.o. Drežnik1, za sljedeće čestice:

1. k.č. br. 380/3, put, 323 m²
2. k.č. br. 380/4, put, 780 m²
3. k.č. br. 388/2, Grabovac, 17290 m²
4. k.č. br. 419/1, pašnjak, 58010 m²
5. k.č. br. 419/2, pašnjak, 181 m²
6. k.č. br. 419/3, pašnjak, 17600 m²
7. k.č. br. 438, pašnjak, 2718 m²
8. k.č. br. 440, pašnjak, 234 m²
9. k.č. br. 441, pašnjak, 203 m²
10. k.č. br. 443, pašnjak, 256 m²
11. k.č. br. 454, pašnjak, 50 m²
12. k.č. br. 459, pašnjak, 1628 m²
13. k.č. br. 461, pašnjak, 1776 m²
14. k.č. br. 463, pašnjak, 1585 m²
15. k.č. br. 464, pašnjak, 2136 m²
16. k.č. br. 465, pašnjak, 1646 m²
17. k.č. br. 466, pašnjak, 2214 m²

Nekretnine u poduzetničkoj zoni prodaju se, odnosno daju u pravo građenja, u neuređenom stanju te su prometno povezane asfaltiranom ili makadamskom prometnicom na državnu cestu D42. Za iste postoji mogućnost priključenja na infrastrukturu vodoopskrbe i električne energije, sukladno tehničkim uvjetima nadležnih distributera, a preuzimaju se u zatečenom stanju.

Unutar Poduzetničke zone izgradnja je definirana člankom 34d. Prostornog plana uređenja Općine Rakovica (KLASA: 350-03/24-01/01, URBROJ: 2133-16-3-24-39, „Službeni glasnik Općine Rakovica“ broj 16/24), prema kojem se može graditi:

1. na površinama gospodarske – proizvodne i poslovne namjene (IK) smještaju se sadržaji s poslovnim namjenama (pretežito trgovački, uslužni, komunalno servisni) te proizvodnim djelatnostima (obrtništvo, prema potrebi i prateći skladišni prostori)
2. uz osnovnu djelatnost moguće je na površinama poslovne namjene smjestiti i upravne, uredske i ugostiteljske (motel i sl.) građevine, prometne građevine – benzinske pumpe i ostale djelatnosti koje upotpunjuju osnovnu namjenu.

Ostali uvjeti gradnje definirani su odredbama važećeg Prostornog plana uređenja Općine Rakovica:

<http://www.rakovica.hr/dokumenti/prostorno-planska-dokumentacija/elaborat-prociscenog-prostornog-plana-uredjenja-opcine-rakovica>.

II. POČETNA KUPOPRODAJNA CIJENA ZEMLJIŠTA I POČETNA CIJENA PRAVA GRAĐENJA

1. Početna **kupoprodajna cijena** nekretnine za sve djelatnosti utvrđuje se u visini od 1,00 €/m² zemljišta, uz mogućnost kupnje zemljišta po povlaštenoj cijeni koja iznosi 0,30 €/m², 0,15 €/m² i 0,05 €/m², prema kriterijima utvrđenim točkom III. ovog natječaja. Kupnja zemljišta po povlaštenoj cijeni po ovom natječaju predstavlja potporu male vrijednosti koje se dodjeljuju sukladno pravilima Uredbe Komisije (EU) 2023/2831 od 13. prosinca 2023. godine o primjeni članaka 107. i 108. Ugovora o funkcioniranju Europske unije na de minimis potpore (Službeni list Europske unije L 2023/2831).
2. Početna **cijena prava građenja** za sve djelatnosti utvrđuje se u visini od 5,00 €/m², a odnosi se na godišnju naknadu za pravo građenja

III. KUPNJA ZEMLJIŠTA PO POVLAŠTENJOJ CIJENI

Temeljem Uredbe Komisije (EU) 2023/2831 od 13. prosinca 2023. godine o primjeni čl. 107. i 108. Ugovora o funkcioniranju Europske unije na de minimis potpore, maksimalni iznos svih potpora male vrijednosti, koje jednom poduzetniku mogu biti dodijeljene tijekom razdoblja od tri fiskalne godine ne smije biti veći od 300.000,00 €.

Kriteriji dobivanja olakšica i poticaja koje pojedini poduzetnici mogu koristiti regulirani su kako slijedi:

A.1. Kupnja zemljišta uz povlaštene cijene zemljišta po 1 m² zemljišta, za srednje investicije preko 3 milijuna € u svim djelatnostima

CIJENA 1 M² ZEMLJIŠTA: 0,30 €/m² zemljišta

KRITERIJI ZA OSTVARIVANJE POTICAJA:

Investicija veća od 3 milijuna € i najmanje 15 novozaposlenih.

Kriterij za ispunjenje uvjeta za postojeće i novoosnovane tvrtke iz prethodnog stavka je da je izvršeno ulaganje preko 3 milijuna € i započeto sa obavljanjem registrirane djelatnosti u roku 5 godina od potpisivanja kupoprodajnog ugovora i u istom roku povećan broj zaposlenih za najmanje 15 novozaposlenih radnika.

Najmanje 70 % novozaposlenih radnika mora biti sa prebivalištem u Općini Rakovica, uz uvjet da takve nezaposlene radne snage ima na području Općine Rakovica, odnosno Ispostave HZZ-a za područje Općine Rakovica.

Iznos povlastice čini razlika tržišne cijene zemljišta i povlaštene cijene zemljišta od 0,30 €/m² zemljišta za sve djelatnosti. Povlastica se izražava u postotku i nominalnom iznosu cijene zemljišta.

Obveza Kupca i rokovi iz prethodnih stavaka ove točke A.1. Predstavljaju bitni uvjet kupoprodajnog ugovora, a njihovo neispunjenje u cijelosti, s prvim danom isteka ugovornog roka proizvodi obvezu plaćanja novčanog iznosa koji predstavlja razliku cijene određene ugovorom (kupnja zemljišta uz potporu po povlaštenoj cijeni) i tržišne cijene, kao i ugovorne kazne u visini trostrukog iznosa početne kupoprodajne cijene zemljišta.

A.2. Kupnja zemljišta uz povlaštene cijene zemljišta po 1m² zemljišta, za velike investicije preko 5 milijuna € u svim djelatnostima

CIJENA 1 M² ZEMLJIŠTA: 0,15 €/m² zemljišta.

KRITERIJI ZA OSTVARTIVANJE POTICAJA:

Investicija veća od 5 milijuna € i najmanje 30 novozaposlenih.

Kriterij za ispunjenje uvjeta za postojeće i novoosnovane tvrtke iz prethodnog stavka je da je izvršeno ulaganje preko 5 milijuna € i započeto sa obavljanjem registrirane djelatnosti u roku 5 godina od potpisivanja kupoprodajnog ugovora i u istom roku povećan broj zaposlenih za najmanje 30 novozaposlenih radnika.

Najmanje 70 % novozaposlenih radnika mora biti sa prebivalištem u Općini Rakovica, uz uvjet da takve nezaposlene radne snage ima na području Općine Rakovica, odnosno Ispostave HZZ-a za područje Općine Rakovica.

Iznos povlastice čini razlika tržišne cijene zemljišta i povlaštene cijene zemljišta od 0,15 €/m² zemljišta za sve djelatnosti. Povlastica se izražava u postotku i nominalnom iznosu cijene zemljišta.

Obveza Kupca i rokovi iz prethodnih stavaka ove točke A.2. Predstavljaju bitni uvjet kupoprodajnog ugovora, a njihovo neispunjenje u cijelosti, s prvim danom isteka ugovornog roka proizvodi obvezu plaćanja novčanog iznosa koji predstavlja razliku cijene određene ugovorom (kupnja zemljišta uz potporu po povlaštenoj cijeni) i tržišne cijene, kao i ugovorne kazne u visini trostrukog iznosa početne kupoprodajne cijene zemljišta.

A.3. Kupnja zemljišta uz povlaštene cijene zemljišta po 1m² zemljišta, za investicije koje je Vlada RH proglasila strateškim projektom Republike Hrvatske.

CIJENA 1 M² ZEMLJIŠTA: 0,05 €/m² zemljišta

KRITERIJI ZA OSTVARIVANJE POTICAJA:

Investicija za koju je Vlada RH donijela odluku o proglašenju strateškog projekta Republike Hrvatske, ulaganje preko 20.000.000,00 € i najmanje 100 novozaposlenih radnika.

Kriteriji za ispunjenje uvjeta za postojeće tvrtke i novoosnovane tvrtke je da je izvršeno ulaganje jednako ili veće od 20.000.000,00 € i započeto sa obavljanjem registrirane djelatnosti u roku 5 godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora i u istom roku zaposleno najmanje 100 novozaposlenih radnika.

Najmanje 70 % novozaposlenih radnika mora biti sa prebivalištem u Općini Rakovica, uz uvjet da takve nezaposlene radne snage ima na području Općine Rakovica, odnosno Ispostave HZZ-a za područje Općine Rakovica.

Iznos povlastice čini razlika tržišne cijene zemljišta i povlaštene cijene zemljišta od 0,05 €/m² zemljišta za sve djelatnosti. Povlastica se izražava u postotku i nominalnom iznosu cijene zemljišta.

Obveza Kupca i rokovi iz prethodnih stavaka ove točke A.3. predstavljaju bitan uvjet kupoprodajnog ugovora, a njihovo neispunjenje u cijelosti, s prvim danom isteka ugovornog roka proizvodi obvezu plaćanja novčanog iznosa koji predstavlja razliku cijene određene ugovorom (kupnja zemljišta uz potporu po povlaštenoj cijeni) i tržišne cijene, kao i ugovorne kazne u visini trostrukog iznosa početne kupoprodajne cijene zemljišta.

Ukoliko se dodjeljuje potpora koja svojim iznosom premašuje de minimis potporu, tada je potrebno izraditi Program dodjele potpore (sa svim elementima koje treba sadržavati, kao što su: davatelj sredstava, trajanje programa, opravdani troškovi, kumulacija potpora, povrat prekomjerno zaprimljenih sredstava i ostalo) te isti dostaviti nadležnom Ministarstvu ili Europskoj komisiji preko nadležnog Ministarstva na ocjenu, ovisno o kategoriji i području primjene programa, a sve u skladu sa čl. 8. i 9. Zakona o državnim potporama.

Kod prodaje zemljišta pod posebnim uvjetima utvrđenim ovim člankom, Kupcu je zabranjeno otuđenje katastarske čestice ili njezinog dijela bilo kojim pravnim poslom za vrijeme od 10 (deset) godina od sklapanja kupoprodajnog ugovora. Uz uvjet ispunjenja obveza uvjeta i kriterija pod kojim je povlaštena cijena utvrđena Kupcu se može dopustiti otuđenje i ranije u skladu s posebnom Odlukom načelnika Općine.

Prodavatelj može dozvoliti Kupcu upis prava zalogu u korist trećih osoba uz njegovu izričitu pisanu suglasnost, o čemu odlučuje Općinsko vijeće Općine.

IV. PODNOŠENJE I SADRŽAJ PONUDE

Ponuda mora sadržavati:

1. Naziv, adresu, kontakt i osnovne podatke o ponuditelju;
2. Izvod iz sudskog registra/izvod iz registra obrta, odnosno za strane pravne ili fizičke osobe odgovarajuća isprava trgovačkog ili strukovnog registra države sjedišta kojim se dokazuje uredna registraciju ponuditelja;
3. Investicijski program (opis dosadašnjeg poslovanja, gospodarsku procjenu ulaganja sa sažetkom ulaganja, rok izgradnje i početka obavljanja djelatnosti te ostale podatke za vrednovanje sukladno kriterijima za vrednovanje);
4. Određenje konkretnog zemljišta za koje se ponuditelj natječe, i to postojeće građevinske čestice ili planirane (buduće) građevinske parcele koja će se formirati kao samostalna zemljišna čestica;
5. Ponudenu cijenu izraženu u eurima po jednom metru kvadratnom i u ukupnom iznosu za cjelokupnu površinu postojeće građevinske čestice ili planirane građevinske parcele;

6. Dokaz o uplati jamčevine;
7. Izjavu o prihvaćanju natječajne dokumentacije, uvjeta natječaja, Uputa ponuditeljima i Općih i posebnih uvjeta;
8. U slučaju kupnje zemljišta po povlaštenoj cijeni, naznaku te činjenice, model (mjeru) za koju se ponuditelj natječe te povlaštenu cijenu po metru četvornom zemljišta;
9. Potvrdu da ponuditelj nema dugovanja prema Općini Rakovica;
10. Potvrdu da nema poreznog duga, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja ponude;
11. Drugu dokumentaciju za koju se tijekom postupka ukaže potreba.

Pojedini ponuditelj, bilo samostalno, bilo kao član udruženja, kao i njegovo povezano društvo ili s njim povezane osobe, može podnijeti više ponuda u okviru ovog natječaja.

Rok valjanosti ponude ne smije biti kraći od 160 dana od dana početka tijeka roka za podnošenje ponuda.

Jamčevina iznosi 20 % od početne cijene zemljišta za postojeću građevinsku česticu ili planiranu (buduću) građevinsku parcelu koja će se formirati kao samostalna zemljišna čestica.

Jamčevina se uplaćuje u novcu ili se dostavlja bankovna garancija na iznos od 20 % od početne cijene, s rokom valjanosti od 8 mjeseci.

Uplata jamčevine u novcu vrši se na žiro-račun Općine Rakovica:

IBAN: HR32 2390001 18365 0000 4

Poziv na broj: 68-7706-OIB ponuditelja

Svrha uplate: „Jamčevina za natječaj – Poduzetnička zona Grabovac – Irinovac”.

U slučaju kupnje zemljišta po povlaštenoj cijeni iz točke III. ovog natječaja, jamčevina se uplaćuje isključivo u novcu i iznosi 20 % od ukupne povlaštene cijene po kojoj se zemljište kupuje.

Ponuditeljima čija ponuda ne bude prihvaćena, uplaćena se jamčevina ili dostavljena bankarska garancija, bez prava na obračun kamata, vraća u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude.

Ako ponuditelj čija ponuda bude odabrana kao najpovoljnija u bilo kojoj fazi postupka odustane od svoje ponude, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine, odnosno Općina Rakovica je ovlaštena aktivirati bankarsku garanciju te je ovlaštena s predmetnim zemljištem dalje slobodno raspolagati.

v. OBJAVA NATJEČAJA, ROK TRAJANJA NATJEČAJA I PODNOŠENJE PONUDE

Obavijest o natječaju objavljuje se u dnevnom listu „Večernji list“ dok će se cjeloviti tekst natječaja objaviti na oglasnoj ploči Općine Rakovica i na službenoj mrežnoj stranici Općine rakovica www.rakovica.hr.

Za računanje roka mjerodavan je dan objave obavijesti o raspisanom natječaju u dnevnom listu "Večernji list". Rok za podnošenje ponuda iznosi **30 dana od dana objave obavijesti, a istječe dana 10. travnja 2026. godine.**

Ponude se podnose u zatvorenoj omotnici s naznakom:

"Ponuda za kupnju nekretnine u Poduzetničkoj zoni Grabovac - Irinovac - ne otvaraj"

i to osobno u pisarnici Jedinственog upravnog odjela Općine Rakovica ili preporučenom poštanskom pošiljkom.

Bez obzira na način dostave, ponuditelj je dužan ponudu dostaviti najkasnije do isteka roka za podnošenje ponuda.

Nepotpune i zakašnjele ponude neće se razmatrati.

VI. PREUZIMANJE NATJEČAJNE DOKUMENTACIJE

Natječajna dokumentacija može se preuzeti u Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Rakovica, na adresi Rakovica 7, 47245 Rakovica, soba broj 4, prvi kat u uredovno vrijeme ili sa službene mrežne stranice Općine Rakovica.

Odgovorna osoba za davanje dodatnih obavijesti i komunikaciju s ponuditeljima je službenica ovlaštena za obavljanje poslova pročelnika Jedinstvenog upravnog odjela Općine Rakovica, Matea Brozinčević, mag.pol., telefon: 047/674-597.

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Općina Rakovica zadržava pravo ne prihvatiti nijednu ponudu ili prihvatiti samo pojedine ponude, kao i poništiti cijeli natječaj ili natječaj poništiti samo za pojedine dijelove građevinskog zemljišta, sve do donošenja odluke o odabiru ponuditelja.

Svi ostali uvjeti natječaja određeni su u Uputama ponuditeljima, Općim i posebnim uvjetima i natječajnoj dokumentaciji.

OPĆINSKI NAČELNIK
Mihovil Bičanić, univ.bacc.ing.traff.

