



REPUBLIKA HRVATSKA
KARLOVAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA RAKOVICA
OPĆINSKI NAČELNIK

KLASA: 944-02/26-01/01
URBROJ: 2133-16-1-26-3
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), članka 10. Odluke o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama u poduzetničkoj zoni Grabovac – Irinovac („Službeni glasnik Općine Rakovica“, broj 5/25), općinski načelnik Općine Rakovica, dana 09. ožujka 2026. godine, donosi

UPUTE PONUDITELJIMA
za prodaju/osnivanje prava građenja na nekretninama
u Poduzetničkoj zoni Grabovac – Irinovac

1. Opće odredbe

Ove Upute ponuditeljima sastavni su dio natječaja i natječajne dokumentacije za prodaju i/ili osnivanje prava građenja na nekretninama u Poduzetničkoj zoni Grabovac – Irinovac (u daljnjem tekstu: raspolaganje nekretninama).

Sudjelovanjem u natječaju smatra se da je ponuditelj upoznat sa svim uvjetima natječaja i natječajne dokumentacije te da iste u cijelosti prihvaća, uključujući odredbe Prostornog plana uređenja Općine Rakovica, odluka Općine Rakovica, ovih Uputa ponuditeljima te Općih i posebnih uvjeta, kao i sve pravne posljedice koje iz toga proizlaze.

Ove Upute ponuditeljima odnose se isključivo na natječaj raspisan temeljem Zaključka općinskog načelnika Općine Rakovica, KLASA: 944-02/26-01/01, URBROJ: 2133-16-1-26-1 od 10. veljače 2026. godine.

2. Predmet natječaja

Predmet natječaja je raspolaganje nekretninama na neizgrađenom građevinskom zemljištu na području Poduzetničke zone Grabovac – Irinovac, prikazanom u grafičkim prilogima natječajne dokumentacije, u okviru prostorne cjeline određene Prostornim planom uređenja Općine Rakovica.

Raspolaganje se provodi radi izgradnje građevina gospodarske – proizvodne i poslovne namjene (pretežito trgovačke, uslužne i komunalno-servisne djelatnosti) te proizvodnih djelatnosti (obrtništvo), uz mogućnost pratećih skladišnih prostora.

Uz osnovnu djelatnost moguće je smjestiti i upravne, uredske i ugostiteljske građevine (motel

i sl.), prometne građevine – benzinske postaje te druge djelatnosti koje upotpunjuju osnovnu namjenu, sukladno važećim prostorno-planskim propisima.

Smještaj i prikaz prostora postojećih građevinskih čestica te planiranih (budućih) građevinskih parcela koje će se formirati kao samostalne zemljišne čestice prikazani su u grafičkim prilogima natječajne dokumentacije.

Opis svakog pojedinačnog dijela građevinskog zemljišta koji je predmet natječaja sadržan je u natječajnoj dokumentaciji te obuhvaća oznaku, katastarsku općinu, namjenu i površinu.

Raspodjela nekretninama provodi se sklapanjem ugovora o kupoprodaji zemljišta ili ugovora o osnivanju prava građenja, uz predaju u posjed, sukladno uvjetima utvrđenim natječajnom dokumentacijom.

3. Natječajna dokumentacija

Natječajna dokumentacija sadrži:

- 3.1. Prostorni plan uređenja Općine Rakovica s odredbama za provedbu;
- 3.2. Odluku o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama u Poduzetničkoj zoni Grabovac – Irinovac;
- 3.3. Odluku o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Rakovica;
- 3.4. Odluku o komunalnom doprinosu;
- 3.5. Odluku o komunalnoj naknadi;
- 3.6. Ove Upute ponuditeljima;
- 3.7. Opće i posebne uvjete;
- 3.8. Obrazac Izjave o prihvaćanju uvjeta natječaja.

4. Ponuda

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.

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 registracija 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.

5. Sposobnost ponuditelja

Ponuditelji moraju dokazati pravnu i poslovnu sposobnost. Dokazi o sposobnosti podnose se u izvorniku ili prijepisu, uz obvezu da ti dokazi ne smiju biti stariji od 30 dana od dana objave natječaja.

Dokazi sposobnosti su:

- 5.1. Izvod iz sudskog registra, izvod iz registra obrta, odnosno za strane pravne ili fizičke osobe druga isprava trgovačkog ili strukovnog registra koja u toj državi sjedišta natjecatelja dokazuje urednu registraciju natjecatelja;
- 5.2. Službeni podaci o broju zaposlenih;

Ako u državi sjedišta ponuditelja ne postoje tražene potvrde ili se iste ne izdaju, ponuditelj je dužan dostaviti odgovarajuću izjavu ili dokument nadležnog tijela te države kojim se potvrđuje činjenica koja se traženom ispravom dokazuje.

Ako je odabrani ponuditelj strana pravna ili fizička osoba, dužan je najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru osnovati i registrirati trgovačko društvo u Republici Hrvatskoj, sa sjedištem u Rakovici, koje će sklopiti ugovor o kupoprodaji zemljišta odnosno ugovor o osnivanju prava građenja.

Odabrani ponuditelj u tom ugovoru nastupa kao solidarni dužnik za ispunjenje svih preuzetih obveza.

U slučaju zajedničke ponude, svi članovi zajednice ponuditelja moraju dokazati sposobnost te dostaviti izjavu o solidarnoj odgovornosti.

Zajednički ponuditelji dužni su uz ponudu priložiti pravni akt kojim se uređuje njihova organiziranost i međusobni odnosi (npr. ugovor o zajedničkom ulaganju – joint venture ili drugi odgovarajući pravni posao).

Taj akt mora sadržavati odredbu kojom se sudionici obvezuju da će, u slučaju odabira njihove ponude, osnovati i registrirati trgovačko društvo sa sjedištem u Rakovici, koje će sklopiti ugovor o kupoprodaji zemljišta odnosno ugovor o osnivanju prava građenja.

Ponuditelji iz zajedničke ponude obvezni su u tom ugovoru nastupati kao solidarni dužnici za ispunjenje svih preuzetih obveza.

6. Nesposobnost ponuditelja

Isključuju se ponuditelji:

- nad kojima je pokrenut stečajni ili likvidacijski postupak,
- koji su dostavili netočne ili nepotpune podatke,
- koji nisu ispunili uvjete natječaja.

U slučaju isključenja ponuditelja zbog nesposobnosti, ponuditelj nema pravo na naknadu štete niti na naknadu troškova u vezi s tom odlukom, osim prava na povrat uplaćene jamčevine i povrat dokumentacije dostavljene uz ponudu.

7. Neprihvatljiva ponuda

Neprihvatljive su ponude koje:

- nisu podnesene u propisanom roku;
- nisu u skladu s uvjetima natječaja;

- sadrže uvjetovanja;
- podnese ponuditelj koji u ostavljenom roku nije dostavio traženo objašnjenje ponude ili je odbio dati traženo objašnjenje
- predstavljaju kasniju ponudu istog ponuditelja u odnosu na prvu pravodobno podnesenu ponudu

U slučaju utvrđenja neprihvatljivosti ponude, ponuditelj nema pravo na naknadu štete niti na naknadu troškova u vezi s tom odlukom, osim prava na povrat uplaćene jamčevine i povrat dokumentacije dostavljene uz ponudu.

8. Pridržaj prava Općine

Općina Rakovica zadržava pravo ne prihvatiti nijednu ponudu, prihvatiti samo pojedine ponude ili poništiti natječaj, bez obveze snošenja bilo kakvih troškova ili odgovornosti prema ponuditeljima.

U slučaju donošenja odluke iz prethodnog stavka, Općina Rakovica obavijestit će ponuditelje te im u roku od 15 dana vratiti uplaćenu jamčevinu odnosno bankovnu garanciju.

Ponuditelji u tom slučaju nemaju pravo potraživati naknadu štete ili troškova u vezi s predmetnim natječajem, osim prava na povrat jamčevine i dokumentacije dostavljene uz ponudu.

Općina Rakovica zadržava pravo izmjene ili dopune natječajne dokumentacije do isteka roka za podnošenje ponuda.

9. Kriteriji za odabir ponuda

Suglasno članku 7. Odluke o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama u Poduzetničkoj zoni Grabovac - Irinovac utvrđeni su kriteriji za odabir ponude.

Osnovni kriterij za odabir najpovoljnije ponude je najviša ponuđena kupoprodajna cijena.

U slučaju jednakih ponuda s istom cijenom, primjenjuju se dodatni kriteriji sukladno kriterijima za vrednovanje, osobito visina planirane investicije, broj novozaposlenih radnika i doprinos razvoju Poduzetničke zone.

Ako ponuditelj ne bude odabran za kupnju određene zemljišne čestice, Općina Rakovica može mu ponuditi drugu slobodnu građevinsku parcelu koja je bila predmet natječaja i koja odgovara planiranoj djelatnosti.

U tom slučaju ponuditelj je dužan pisanim putem izjaviti prihvaća li ponuđenu zamjensku parcelu, pri čemu takvo prihvaćanje ima pravni učinak kao i prvotna ponuda.

Ponuda zamjenske parcele ne predstavlja obvezu Općine niti pravo ponuditelja na dodjelu druge nekretnine.

10. Jamčevina

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, 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.

Isključuje se ponuditelj koji je postupio suprotno Uputama ponuditeljima ili nije priložio dokaz o uplati jamčevine.

11. Objava i rok natječaja

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.

Ponude se podnose u zatvorenoj omotnici s naznakom: "Ponuda za raspolaganje nekretninom u Poduzetničkoj zoni Grabovac – Irinovac, ne otvaraj" i to osobno u pisarnici Jedinственог 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.

12. Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja

U roku od pet dana od dana zaključenja natječaja Povjerenstvo utvrđuje redoslijed zaprimanja ponuda, postojanje eventualnih izmjena ili dopuna te vrijeme njihova podnošenja, povlačenje ponuda, pravodobnost i ispravnost predaje ponuda te sadržaj svake ponude (popis dostavljenih isprava i dokumenata).

Naknadne izmjene i dopune ponuda ne uzimaju se u razmatranje, a važećom se smatra prva pravodobno podnesena ponuda.

Povjerenstvo vrši pregled pristiglih ponuda, utvrđuje nesposobne ponuditelje i neprihvatljive ponude te provodi ocjenu i usporedbu ponuda.

Povjerenstvo je ovlašteno u tijeku postupka pregleda, usporedbe i procjene ponuda od svakog ponuditelja tražiti objašnjenje ponude. Za slučaj traženja objašnjenja ponuditelj je dužan Povjerenstvu u roku od tri dana dostaviti pismeno objašnjenje.

Nakon utvrđenja neprihvatljivih ponuda i isključenih ponuditelja, Povjerenstvo o tome predlaže načelniku Općine Rakovica donošenje zaključka o neprihvatljivosti ponuda i to u roku od pet dana od dana otvaranja ponuda.

Za sve ponude koje nisu utvrđene neprihvatljive ili isključene nastavlja se postupak pregleda, usporedbe i ocjene.

Nakon provedene usporedbe i ocjene prihvatljivih ponuda, Povjerenstvo sastavlja zapisnik o provedenom postupku.

Na temelju zapisnika općinski načelnik donosi Odluku o odabiru najpovoljnije ponude ili, ovisno o nadležnosti utvrđenoj zakonom i Statutom Općine Rakovica, predlaže donošenje

odluke Općinskom vijeću.

13. Sklapanje ugovora

Ponuditelj čija je ponuda prihvaćena dužan je u roku od 15 dana od dana primitka odluke o odabiru pristupiti sklapanju:

- predugovora o kupoprodaji zemljišta, ako je za predmetnu česticu potrebna parcelacija, ili
- kupoprodajnog ugovora odnosno ugovora o osnivanju prava građenja, ako se radi o već formiranoj (samostalnoj) građevinskoj čestici za koju parcelacija nije potrebna.

Prilikom sklapanja predugovora ili ugovora ponuditelj je dužan uplatiti iznos do 50% ukupne kupoprodajne cijene, odnosno cijene prava građenja, u koji se uračunava uplaćena jamčevina.

Ako ponuditelj u navedenom roku ne pristupi sklapanju predugovora odnosno ugovora ili ne izvrši uplatu, smatrat će se da je odustao od ponude.

U tom slučaju općinski načelnik donosi odluku o neprihvatljivosti ponude i isključenju ponuditelja iz daljnjeg postupka, pri čemu ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine, a Općina Rakovica ovlaštena je aktivirati bankovnu garanciju te s predmetnim zemljištem dalje raspolagati.

U slučaju kada je sklopljen predugovor zbog potrebe provedbe parcelacije, parcelacija se mora provesti u roku od 6 mjeseci od dana sklapanja predugovora. Ako parcelacija ne bude provedena u propisanom roku, a kašnjenje je posljedica postupanja ili propusta kupca, smatrat će se da je kupac odustao od ponude, uz primjenu odredbi o gubitku jamčevine. Rok za provedbu parcelacije može se produžiti isključivo u slučaju postojanja objektivnih razloga koji ne ovise o kupcu, o čemu odluku donosi općinski načelnik.

Troškove parcelacije snosi kupac.

Nakon provedbe parcelacije, kupac je dužan u roku od 15 dana od dana provedbe parcelacije sklopiti kupoprodajni ugovor odnosno ugovor o osnivanju prava građenja.

Preostali dio kupoprodajne cijene, odnosno cijene prava građenja, kupac je dužan uplatiti jednokratno ili najviše u 6 mjesečnih obroka.

Kupac gubi pravo na obročnu otplatu ako do dospeljeća ne plati bilo koja dva uzastopna obroka. U tom slučaju dužan je nepodmireni iznos podmiriti jednokratno, u cijelosti, u roku od 8 dana od dana primitka pisane obavijesti prodavatelja. Ako kupac u tom roku ne podmiri dug, prodavatelj je ovlašten naplatiti cjelokupni iznos putem neposredne ovrhe.

Ako odabrani ponuditelj ne sklopi ugovor ili ne podmiri kupoprodajnu cijenu odnosno cijenu prava građenja u cijelosti, gubi pravo na povrat jamčevine, kao i pravo na povrat iznosa uplaćenog temeljem predugovora. O navedenom općinski načelnik donosi poseban akt.

U tom slučaju, sukladno nadležnosti utvrđenoj zakonom i Statutom Općine Rakovica, općinski načelnik ili Općinsko vijeće može donijeti odluku o odabiru sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja.

Kupoprodajni ugovor odnosno ugovor o osnivanju prava građenja potpisuju prodavatelj i kupac istodobno, a ugovor se solemnizira kod javnog bilježnika. Dokaz o uplati kupoprodajne cijene odnosno odobrene obročne otplate kupac je dužan dostaviti prilikom potpisivanja ugovora.

Ako je odabrani ponuditelj strana osoba ili je riječ o zajedničkoj ponudi, a ponuditelj do isteka roka za sklapanje ugovora ne postupi sukladno odredbama točke 5. ovih Uputa, smatrat će se da nije pravodobno pristupio sklapanju ugovora, s pravnim posljedicama predviđenim ovim Uputama.

14. Troškovi sudjelovanja

Ponuditelji sami snose sve troškove izrade i podnošenja ponude te sudjelovanja u natječaju.

Općina Rakovica ni u kojem slučaju ne snosi niti nadoknađuje troškove ponuditelja nastale u vezi s ovim natječajem.

15. Jezik postupka

Ukupni natječaj i sve radnje u natječaju isključivo su na hrvatskom jeziku.

16. Autentičnost dokumentacije

Ove Upute ponuditeljima sadrže 16 točaka i pripadajuće priloge te su sastavni dio natječajne dokumentacije ovjerene od strane Općine Rakovica.

Mjerodavnom se smatra isključivo natječajna dokumentacija objavljena i ovjerena od strane Općine Rakovica.

Bilo koje druge ili neovjerene verzije, kao i njihovi prijepisi, ne proizvode pravne učinke.

OPĆINSKI NAČELNIK
Mihovil Bicanic, univ.bacc.ing.traf.

