

Na temelju čl. 48. st. 2. i. st. 3. Zakona o lokalnoj i regionalnoj samoupravi (NN br. 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i Programa raspolaganja gospodarskom zonom Gornji Čret (Službeni vjesnik Grada Križevaca broj 6/26) gradonačelnik Grada Križevaca raspisuje

J A V N I N A T J E Č A J
za osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu na području
gospodarske zone Gornji Čret

Točka I.
Predmet natječaja

Predmet javnog natječaja je osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu na području gospodarske zone Gornji Čret zemljišta u zemljišnim knjigama označenog kao:

Cjelina I.

1. K.č.br. 14117/3 oranica površine 2 826 m² zk.ul. 8851 k.o. Križevci
2. K.č.br. 14117/4 oranica površine 26 824 m² zk.ul. 8851 k.o. Križevci
3. K.č.br. 14117/5 oranica površine 1 250 m² zk.ul. 8851 k.o. Križevci

Cjelina II.

1. K.č.br. 14133/1 livada površine 43 992 m² zk.ul. 8851 k.o. Križevci
2. K.č.br. 14132/1 livada površine 7 300 m² zk.ul. 8851 k.o. Križevci

Zemljište se daje u natječaj kao cjelina I. i II. bez mogućnosti podnošenja ponuda za pojedinačne čestice.

Za gore navedene parcele izgrađena je sva komunalna i prometna infrastruktura, na koju se može priključiti.

Točka II.
Uvjeti natječaja

Natječaj se provodi sustavom zatvorenih ponuda.

Natječaj će biti otvoren 15 dana od dana objave, odnosno ponude moraju biti dostavljene na adresu navedenu u natječaju do

14:00 sati, 10. lipnja 2026. godine

Svaka pristigla ponuda otvoriti će se najkasnije u roku od 8 dana, a o rezultatu natječaja ponuditelji će biti obaviješteni u roku od 30 dana od isteka roka za dostavu ponuda.

Pravo sudjelovanja na Natječaju imaju pravne i fizičke osobe koje dostave dokaz da su uplatile jamčevinu i podnesu valjanu pisanu ponudu sa sljedećom dokumentacijom:

- ime, prezime, naziv tvrtke i adresa, OIB, kontakt,
- e-izvod iz sudskog registra ili iz drugog odgovarajućeg registra,
- ponuda novčanog iznosa,
- kratki opis dosadašnjeg poslovanja,

- BON2 ILI SOL2 ponuditelja,
- razlozi ulaska u zonu i planirani razvoj,
- sažetak investicijskog programa iz kojeg su vidljivi svi relevantni pokazatelji (djelatnost koju će obavljati u zoni, planirana ulaganja, planirani rok početka i završetka gradnje, planirani broj zaposlenih, izvori financiranja sa istaknutim udjelom vlastitih ulaganja),
- potvrdu da nema neizmirenih obveza prema Gradu Križevcima kao i ostalih javnih davanja o kojima evidenciju vodi Porezna uprava.

Nepotpune i nepravodobno podnesene pisane ponude neće se razmatrati.

Prije donošenja odluke, Grad zadržava pravo zatražiti i drugu dokumentaciju od ponuditelja. U tom slučaju produžuje se rok za obavijest ponuditeljima o rezultatu natječaja razmjeno roku danom za dostavu dodatne dokumentacije.

Grad zadržava pravo, bez obrazloženja, poništiti Natječaj, odnosno ne prihvatiti niti jednu ponudu i zbog tih razloga ne odgovara za eventualnu štetu, uz povrat jamčevine svim ponuditeljima.

Točka III. Najpovoljniji ponuditelj

Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu prihvatljivog rješenja/programa po ocjeni Povjerenstva za poslovne zone.

U slučaju istog ponuđenog iznosa prednost pri odabiru ima ponuda kojom će se otvoriti veći broj radnih mjesta u investicijskom projektu koji će se realizirati u gospodarskoj zoni Gornji Čret.

Točka IV. Rok i cijena za zasnivanje prava građenja

Građevinsko zemljište u gospodarskoj zoni Gornji Čret daje se na korištenje poduzetnicima putem zasnivanja prava građenja na rok od 25 godina.

Početna cijena za zasnivanje prava građenja na zemljištu u gospodarskoj zoni Gornji Čret iznosi **0,05 EUR/m² mjesečno, uvećana za PDV** za ukupnu površinu cjeline na kojoj se zasniva pravo građenja

- Za cjelinu I. početna cijena mjesečno iznosi **1.545,00 EUR (+PDV)**
- Za cjelinu II. početna cijena mjesečno iznosi **2.564,60 EUR (+PDV)**

Ugovorena cijena se jednom godišnje usklađuje sa općom stopom inflacije iz prethodne godine na godišnjoj razini primjenom godišnjeg harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena po stalnim poreznim stopama (HIPC - SP) iz tablica J1a koje objavljuje NBH za prethodnu godinu (za 12./12. mjesec). Usklađenje cijene primjenjuje se od mjeseca srpnja svake godine.

Grad će mjesečno fakturirati cijenu prava građenja koja dopijeva na naplatu u roku od 15 dana od dana izdavanja računa.

Ako ugovorna strana dođe u situaciju da ne može plaćati naknadu za pravo građenja, može u ugovorni odnos uvesti treću osobu koja će nastaviti ugovorni odnos do ispunjenja.

Ukoliko ugovorna strana, nositelj prava građenja ne plati naknadu uzastopno 3 mjeseca ili u kumulativu ukupno 6 mjeseci, Grad će raskinuti ugovor o zasnivanju prava građenja, a

nositelj prava građenja nema pravo na naknadu za nekretnine izgrađene na predmetnom zemljištu.

Točka V.

Rok realizacije prava građenja

Nositelj prava građenja obavezuje se da će o vlastitom trošku realizirati investiciju te ishoditi pravomoćnu uporabnu dozvolu za građevinu koja je predmet ovog ugovora u roku od 3 godine od dana sklapanja ugovora o prijenosu prava građenja.

Ukoliko ugovorna strana, nositelj prava građenja, u roku od 3 kalendarske godine ne realizira investicijski projekt i ne priloži uporabnu dozvolu ugovor o osnivanju prava gradnje se raskida, bez prava na povrat bilo koje vrste troška.

U slučaju raskida Ugovora:

- pravo građenja prestaje te će se izvršiti njegovo brisanje iz zemljišne knjige na zahtjev Grada,
- nositelj prava građenja dužan je predati nekretninu u posjed Gradu slobodnu od osoba i stvari,
- nositelj prava građenja nema pravo na naknadu za izvršena ulaganja.

Točka VI.

Istek ugovora o zasnivanju prava građenja

Istekom ugovora o zasnivanju prava građenja dosadašnji nositelj može predmetno zemljište otkupiti, ili zasnovati novi ugovor o pravu građenja, po cijenama važećim u momentu sklapanja novog ugovora bez javnog natječaja. Ukoliko ne želi iskoristiti niti jednu od ovih mogućnosti nema pravo na naknadu za izvršena ulaganja.

Točka VII.

Nositelj prava građenja, i prije isteka roka na koji je zasnovano pravo građenja, može to pravo građenja raskinuti radi otkupa predmetnog zemljišta bez natječaja. Zahtjev za raskid ugovora o zasnivanju prava građenja nositelj može podnijeti nakon što je investicija stavljena u funkciju.

Ako u roku od 5 godina od dana zasnivanja ugovora o pravu građenja, nositelj prava građenja ispuni sve uvjete iz natječaja i podnese zahtjev za otkup, **prodajna cijena** predmetnog zemljišta utvrđuje se **u visini 15€/m²** (prodajna cijene važeća u momentu sklapanja ugovora o pravu građenja), uvećana za 10%.

Nakon tog roka cijena zemljišta je cijena koja je važeća u momentu podnošenja zahtjeva uvećana za 5%.

Umanjenje otkupne cijene prilikom kupnje predmetnog zemljišta može se ostvariti ako se zadovolje slijedeći uvjeti:

- ako kod nositelja prava građenja u zoni Gornji Čret radi 50 i više radnika - prodajna cijena iz stavka 2. ove točke se umanjuje za 10%,
- ako u zoni radi 100 i više radnika – prodajna cijena iz stavka 2. ove točke se umanjuje za 25%.

U vrijednost otkupa ne ulazi do tada plaćena naknada za pravo građenja, a izgrađena nekretnina na parceli na kojoj je bilo zasnovano pravo građenja u trenutku prodaje ne ulazi u vrijednost zemljišta koje je predmet kupnje. Porezna davanja vezana uz promet nekretnina snosi kupac.

Točka VIII. Jamčevina

Jamčevina se plaća u iznosu početne godišnje cijene najma za osnivanje prava građenja koji iznos se uračunava u naknadu za osnivanje prava građenja odabranom ponuditelju, a ostalima se vraća.

Jamčevina se može uplatiti uplatnicom ili virmanom, na žiro račun broj: **HR9024020061821400000** Grad Križevci – Gradsko vijeće, model HR68 s pozivom na broj 7757-OIB uplatitelja s naznakom „ZA NATJEČAJ ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU NA PODRUČJU GOSPODARSKE ZONE GORNJI ČRET“.

Ako najpovoljniji natjecatelj odustane od prihvaćene ponude gubi pravo na povrat položenog iznosa jamčevine.

Točka IX. Poticajne mjere

Poticajne mjere Grada Križevaca:

Izabrani nositelj prava građenja ostvaruje i slijedeće olakšice:

1. *Olakšice u plaćanju komunalne naknade:*

- 100% umanjenja u prvoj godini poslovanja,
- 75% umanjenja u drugoj godini,
- 50% umanjenja u trećoj godini,
- 25% umanjenja u četvrtoj godini poslovanja.

2. *Oslobađanje plaćanja dijela komunalnog doprinosa*

Obujam objekta	Umanjenje %
do 1.000 m ³	0
1.001 - 5.500 m ³	25
5.501 - 10.000 m ³	50
10.001 m ³ i više	75

Umanjenje komunalnog doprinosa obračunava se prema obujmu objekta sukladno rasponima iz tablice, na razmjerni dio koji pripada u taj raspon. Ukupan iznos komunalnog doprinosa predstavlja zbroj obračunatih iznosa za sve raspone.

3. Olakšice kod korištenja električne energije

U cijenu zemljišta uračunata je i angažirana snaga na parceli do 2.500 m² od 10 kw, na parceli od 5.000 m² 20 kw, na parceli 7.500 m² 30 kw i na parceli od 10.000 m² 40 kw električne energije, odnosno proporcionalno površini ali maksimalno 100 kw za pojedinog korisnika a sukladno raspoloživom kapacitetu elektroenergetskog objekta na koji se investitor priključuje.

Točka X.

Ponude se dostavljaju Povjerenstvu za poslovne zone, u zatvorenoj omotnici na adresu: Grad Križevci, Ivana Zakmardija Dijankovečkog 12, Pisarnica, s naznakom: „ZA NATJEČAJ ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU NA PODRUČJU GOSPODARSKE ZONE GORNJI ČRET“ ili preporučenom pošiljkom na istu adresu. Javni natječaj objavljen je na web stranici Grada www.krizevci.hr.

Točka XI.

Sve ostale obavijesti o Natječaju mogu se dobiti u sobi broj 18 i 19, Ivana Zakmardija Dijankovečkog 12, Križevci ili na telefonskim brojevima: 048/628-943, 048/628-929.

KLASA: 302-01/26-01/0001

URBROJ:2137-2-04/1-26-2

U Križevcima, 25. svibnja 2026.

GRADONAČLNIK
Tomislav Katanović

Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.