



Sadržaj:

- 1. UPUTE PONUDITELJIMA ZA IZRADU PONUDE**
- 2. TABLICE S KRITERIJIMA ODABIRA**
- 3. OPĆI I POSEBNI UVJETI JAVNOG NATJEČAJA/OTVORENOG POZIVA**
- 4. OBRAZAC PONUDE (PONUDBENI LIST)**
- 5. OSTALE ODREDBE**

NAZIV PRODAVATELJA: Vukovarska gospodarska zona d.o.o.

ADRESA: Gospodarska zona Vukovar 15, 32000 Vukovar

TELEFON: +385(0)32 637 121

e-mail: vgz@vgz.hr

Prilog 1.

UPUTE PONUDITELJIMA ZA IZRADU PONUDE

I. Podaci o Prodavatelju:

Vukovarska gospodarska zona d.o.o., Gospodarska zona Vukovar 15, 32000 Vukovar

II. Kontakt telefon/e-mail:

Telefon: 032 637 121;

e-mail: vgz@vgz.hr

III. Poziv je raspisan za:

Prodaju ili osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u Gospodarskoj zoni Vukovar.

IV. Dokazivanje sposobnosti:

Dokazi se prilažu u izvorniku ili u preslici ovjerenoj od strane javnog bilježnika.

V. Tablice:

Priložene su tablice prema kojima će se vršiti bodovanje kandidata na javnom natječaju/otvorenom pozivu (bodovna lista), ako pristigne više ponuda za istu parcelu.

VI. Kriterij za odabir:

U slučaju da postoji više kandidata za pojedinu parcelu najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda koja je ostvarila najveći broj bodova prema tablicama s kriterijima odabira. U slučaju da postoji više kandidata koji ostvaruju jednaki broj bodova, prednost se daje ponuditelju koji će se na predmetnoj parceli baviti s proizvodnom djelatnošću sa većim brojem novozaposlenih, izvoznoj orijentiranosti i stupnju inovativnih tehnologija.

VII. Način i rok priopćavanja odabira:

Svi ponuditelji koji su sudjelovali na javnom natječaju/otvorenom pozivu, nakon izbora ponuditelja bit će najkasnije u roku od 15 dana od pojedinog mjesečnog otvaranja ponuda pismenim putem obaviješteni o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

VIII. Rok valjanosti ponude:

Mora biti naveden u ponudi i ne smije biti kraći od 90 dana.

IX. Ostale upute:

Podnošenje ponude ima značaj prihvatanja svih uvjeta natječaja i ukupne natječajne dokumentacije, kao i svih posljedica koje iz toga proizlaze.

U prilogu se nalazi i izjava o suglasnosti Vukovarske gospodarske zone d.o.o. za ishođenje lokacijske/građevinske dozvole i obrazac ponude koji podnose ponuditelji.

X. Sadržaj ponude:

Natjecatelji su dužni u ponudi naznačiti broj katastarske čestice za koju podnose prijavu, naziv trgovačkog društva ili obrta, OIB, adresu, broj telefona, e-mail i osnovne podatke naznačene u natječajnoj dokumentaciji te sljedeće dokumente za trgovačko društvo:

- Dokaz registracije tvrtke (od Trgovačkog suda)
- Financijska izvješća (završni račun, račun dobiti i gubitka, izjava tijeka kapitala) za zadnje tri godine
- BON-2 (ne stariji od jednog mjeseca)
- Potvrda Porezne uprave o nepostojanju duga (ne starija od 30 dana od dana podnošenja ponude)
- Potvrda o nepostojanju dospjelih nepodmirenih dugovanja prema Gradu Vukovaru (ne starija od 30 dana od dana podnošenja ponude)
- Dokaz o broju zaposlenih (na dan podnošenja ponude– izdaje HZMO)
- Podatke o odgovornoj osobi ponuditelja
- Poslovni plan ili Investicijsku studiju (koja će sadržavati sve podatke potrebne za vrednovanje kako su navedeni u tablici bodovanja za ocjenu zahtjeva)
- Idejni projekt
- Izjavu o primljenim državnim potporama
- Dokaz o plaćenju jamčevini
- Dokaz o 30% osiguranih sredstava za financiranje investicije

Za obrte su potrebni sljedeći dokumenti:

- Dokaz registracije obrta (od središnjeg registra za obrte)
- Financijska izvješća (DOH formulari za zadnje dvije godine)
- BON-2 (ne stariji od mjesec dana)
- Popis imovine
- Potvrda Porezne uprave o nepostojanju duga (ne starija od 30 dana od dana podnošenja ponude)
- Potvrda o nepostojanju dospjelih nepodmirenih dugovanja prema Gradu Vukovaru (ne starija od 30 dana od dana podnošenja ponude)
- Dokaz o broju zaposlenih (na dan podnošenja ponude– izdaje HZMO)
- Poslovni plan ili Investicijsku studiju (koja će sadržavati sve podatke potrebne za vrednovanje kako su navedeni u tablici bodovanja za ocjenu zahtjeva)
- Idejni projekt
- Dokaz o plaćenju jamčevini
- Dokaz o 30% osiguranih sredstava za financiranje investicije

XI. Zajednička ponuda:

Za slučaj zajedničke ponude više osoba, natjecatelj je dužan uz ponudu dostaviti izjavu o nositelju ponude te o pojedinačnoj i solidarnoj odgovornosti svakog člana iz zajedničke ponude, a svi članovi zajednice ponuditelja moraju dokazati svoju sposobnost natjecatelja.

Istovremeno s ponudom na poziv svi članovi zajednice ponuditelja moraju priložiti pravni akt o svojoj organiziranosti i povezanosti, a zahtijeva se najmanje povezivanje putem ugovora o ulaganju (joint venture) ili sličnog pravnog posla.

XII. Predugovor:

Sklapa se s ponuditeljima koji su bodovno zadovoljili postavljene kriterije za odabir, uz određenje konkretnog dijela građevinskog zemljišta – prostora buduće građevinske parcele i samostalne zemljišne čestice. Sklapanjem predugovora o kupnji/osnivanju prava građenja, natjecatelj plaća 50 % predviđene kupoprodajne cijene za predmetnu česticu, odnosno 50% jednogodišnjeg iznosa naknade za pravo građenja na predmetnoj čestici, a nakon ishoda lokacijske/gr građevinske dozvole i sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji ili ugovora o pravu građenja plaća preostali dio kupoprodajne cijene parcele/jednogodišnje naknade za pravo građenja.

Tržišne cijene nekretnina su izražene bez PDV-a. Porez na dodanu vrijednost obračunava se i plaća sukladno važećim zakonskim propisima prilikom sklapanja kupoprodajnog ugovora na ukupnu ugovorenu kupoprodajnu cijenu.

Prilog 2.

TABLICE S KRITERIJIMA ODABIRA

- prema kojima će se vršiti odabir kandidata na natječaju:

Kriterij odabira br. 1 – Trgovačka društva i obrti (nije primjenjivo na poduzetnike početnike)

FAKTOR	Podfaktori	Indikatori	Opis	Raspon	Bodovanje
					Bodovi
DOSADAŠNJE POSLOVANJE	Financijska izvješća	Ukupan prihod/ukupni troškovi	Poslovanje trgovačkog društva/obrtu u odnosu na prosjek sektorakojem pripada[1]	visoko >50% više od prosjeka sektora	10
		(u posljednje2 godine)		srednje – prosjek sektora	6
				nisko <50% manje od prosjeka sektora	2
		Dobit (dohodak)/ Ukupni prihodi	Poslovanje trgovačkog društva /obrtu uodnosu na prosjek sektora kojem pripada	visoko >50% više od prosjeka sektora	10
				srednje – prosjek sektora	6
				nisko <50% manje od prosjeka sektora	2
		Dobit (dohodak)/ imovina	Poslovanje trgovačkog društva /obrtu uodnosu na prosjek sektora kojem pripada	vioko >50% više od prosjeka sektora	10
				srednje – prosjek sektora	6
				nisko <50% manje od prosjeka sektora	2
		Dobit (dohodak)/ zaposlenici	Poslovanje trgovačkog društva /obrtu uodnosu na prosjek sektora kojem pripada	visoko >50% više od prosjeka sektora	10
				srednje – prosjek sektora	6
				nisko <50% manje od prosjeka	2
				Najveći broj bodova: 40	

Kriterij odabira br. 2 – Trgovačka društva, obrti i početnici

FAKTOR	Podfaktori	Indikatori	Opis	Omjer	Bodovanje
POSLOVNI PLAN	Financijska projekcija	Kamatne stope zajmodavca	[IRR] Interna stopa povrata	visok 10%+ preko kamata na oročena sredstva	12
				srednji 6-10% preko kamata na oročena sredstva	8
				nizak <5% preko kamatana oročena sredstva	4
	Utjecaj na lokalno gospodarstvo	Broj novo-otvorenih radnih mjesta	Koliko će novih radnih mjesta tvrtke otvoriti nakon tri godine od realizacije investicije u zoni na 1000 m2 zemljišta	visok 3 >	20
				srednji 2,1 >3	8
				nizak 1 >2	4
	Analiza tržišta i tržišna strategija	Ugovor o opskrbi	Tvrtka ima potpisane ugovore za isporuku roba ili usluga kupcima	DA prodaja ugovorena unaprijed	8
		Inovacije	Predlaže li tvrtka pokrenuti novu proizvodnju ili usluge? ¹	DA	4
		Izvoz	Koliki postotak od ukupne proizvodnje je planirano prodavati na stranim tržištima	visok >50%	12
				srednji >10%-50%	8
				nizak <10%	4
		Grupiranje (Clustering)	Jesu li djelovanja tvrtke integrirana s lokalnim opskrbljivačima?	DA	4
		Kvaliteta poslovnog plana	Koliko detaljno ² i realistično je marketing plan dio poslovnog plana?	visok	12
				srednji	8
				nizak	4
		Motivacija	Zašto tvrtka želi biti u poslovnoj zoni?	Visok širenje proizvodnje na nove proizvodne linije	12
				Srednji poduzetnici početnici	8
				nizak premještaj postojećeg posla	4
		Vlastiti kapital investiran	Koliki je postotak vlastitog kapitala investiranog u projekt?	visok > 50%	20
				srednji >25% to 50%	8
				niski > 25%	4
		Bankovna garancija	Je li investicija podržana bankovnom garancijom ?	visok >50% vrijednosti investicija	20
				srednji >25% do 50% od vrijednosti investicija	8
	nizak <25%			4	
Najveći broj bodova					124

¹ Franšize, patenti i inovacije

² Detalji o tržišnoj niši, pozicija proizvoda, usporedba cijena, detalji o lancu opskrbe, inovativni proizvodi, plan promocije, itd.

Kriterij odabira br. 3 – Trgovačka društva, obrti i početnici

FAKTOR	Podfaktori	Indikatori	Opis	Omjer	Bodovanje
					Bodovi
REGIONALNI GOSPODARSKI RAZVOJ	Iskorištavanje postojećih resursa	Investicije	Koja je ukupna vrijednost investicija ?	Vrlo visoka >8 Miliona EUR	10
				visokai 4 >8 Miliona EUR	7
				srednjai>1.5 > 4 MilionaEUR	3
		Efikasna upotreba zemljišta u poslovnoj zoni	Gustoća radnih mjesta – broj radnih mjesta na 1000 m2 zemljišta	visoki >3	3
				srednji 2>3	2
				niski 1>2	1
	Poželjne aktivnosti	Aktivnost poželjna	Tipovi aktivnosti koji su predloženi će odraziti njihov potencijal da doprinesu lokalnom i regionalnom gospodarskom razvoju.	Visoka proizvodnja nove tehnologije	10
				srednji usluge vezane za proizvodnju	5
				niska ostale usluge	1
	Državna politika	U skladu s regionalnom strategijom i strategijom VSŽ	U skladu s PUR-om prioritetima i mjerama	DA	10
	Okoliš	Vjerojatni utjecaj na okoliš	Da li su osobine predloženih aktivnosti pogodne za okoliš? Hoće li biti potrebne posebne mjere zaštite okoliša?	visoki	10
				srednji	5
				niski	1
	Društvena odgovornost	Podrška društvenim aktivnostima	Ima li tvrtka prošlu ili namjeru u budućnosti podupirati društvene aktivnosti? Provodi li politiku jednakih prava kao: manjine, žene, invalidi, itd?	DA: iste prilike	10
				DA: sponzorstva, studentske subvencije, itd.	10
				Najveći broj bodova	60
				Najveći ukupni broj bodova	224

Prilog 3.

OPĆI I POSEBNI UVJETI JAVNOG NATJEČAJA/ OTVORENOG POZIVA

1. Opći uvjeti

Opći i posebni uvjeti su bitan dio javnog natječaja/otvorenog poziva (u daljnjem tekstu: natječaja) za prodaju/osnivanje prava građenja na zemljištu Gospodarske zone Vukovar te su bitni uvjeti kupoprodajnog ugovora/ugovora o pravu građenja koji se po provođenju postupka natječaja sklapa s odabranim ponuditeljem.

Sudjelovanje u natječaju i podnošenje ponude istovremeno je i suglasnost svakog ponuditelja sa svim uvjetima natječaja, Uputama ponuditeljima, Općim i posebnim uvjetima i posljedicama koje iz njih proizlaze.

U svemu što je vezano za natječaj te u vezi ispunjenja predugovora i ugovora, kao i sva druga pitanja u odnosu ponuditelja, odnosno kupca, primjenjuju se isključivo uvjeti Otvorenog poziva, Upute ponuditeljima i Opći i posebni uvjeti uz isključivu primjenu propisa i pravila utvrđenih pravom i pravnim poretkom Republike Hrvatske.

Osnovna pitanja prava koja se primjenjuju određena su Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonom o zemljišnim knjigama, Zakonom o obveznim odnosima, Zakonom o prostornom uređenju, Zakonom o gradnji, kao i pravnim pravilima vezanima uz te propise. Uz navedene propise osnovna pitanja su regulirana Pravilnikom o postupanju u Vukovarskoj gospodarskoj zoni, Uputama ponuditeljima, Općim i posebnim uvjetima javnog natječaja/otvorenog poziva za prodaju ili osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u Gospodarskoj zoni Vukovar, Generalnim urbanističkim planom Grada Vukovara. Navedenim Uputama ponuditeljima regulirana su pitanja procedure natječaja.

Za eventualne sporove je nadležan Općinski sud u Vukovaru, sud koji je stvarno i mjesno nadležan za Vukovarsku gospodarsku zonu d.o.o. (u daljnjem tekstu: VGZ). Isključuje se nadležnost svakog drugog suda ili arbitraže.

U svemu vezanom uz natječaj i ugovor koji se ima sklopiti isključivo je mjerodavno i važi jedino ono što je izrečeno i napisano na hrvatskom jeziku i pismu. Ponude moraju biti dostavljene na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu. Sve izrečeno ili napisano na bilo kojem drugom jeziku nema nikakve važnosti ili posljedice.

Natjecati se mogu pod jednakim uvjetima domaće i strane pravne i fizičke osobe koje ispunjavaju uvjete i kriterije utvrđene natječajnom dokumentacijom. U slučaju zajedničke ponude više osoba ponuditelji su dužni u natječaju uz ponudu dostaviti izjavu o nositelju ponude i pojedinačnoj i solidarnoj odgovornosti svakog člana iz zajednice ponuditelja, a svi članovi zajednice ponuditelja moraju dokazati svoju sposobnost natjecatelja. Istovremeno s ponudom za natječaj, svi članovi zajednice ponuditelja moraju priložiti pravni akt o svojoj organiziranosti i povezanosti, a zahtjeva se najmanje povezivanje putem ugovora o ulaganju (joint venture) ili sličnog pravnog posla.

Ugovoru kao solidarni dužnici pristupaju strane pravne ili fizičke osobe ili svi članovi zajednice ponuditelja.

2. Posebni uvjeti

Vukovarska gospodarska zona d.o.o., kao prodavatelj, sklapa predugovor o kupoprodaji/osnivanju prava građenja s odabranim ponuditeljem, za određenu nekretninu uz određenje konkretnog dijela građevinskog zemljišta - prostora buduće građevinske parcele i samostalne katastarske (zemljišne) čestice – za koju se ponuditelj natjecao.

Sklapanjem predugovora o kupnji/osnivanju prava građenja natjecatelj plaća preostali dio (40%, 10% uplata je jamčevine), odnosno do 50% predviđene kupoprodajne cijene za predmetnu česticu, tj. 50% jednogodišnjeg iznosa naknade za pravo građenja na predmetnoj čestici, a nakon ishođenja lokacijske/građevinske dozvole i sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji ili ugovora o pravu građenja plaća preostali dio cijene parcele/jednogodišnje naknade za pravo građenja.

Kupoprodajna cijena/naknada za pravo građenja za predmetnu nekretninu je ona koja je prihvaćena u Odluci za izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Predaja u posjed vrši se nakon što je podmirena cijena utvrđena sklapanjem kupoprodajnog ugovora/ugovora o pravu građenja. Plaćena jamčevina uračunava se u kupoprodajnu cijenu/naknadu za pravo građenja kao unaprijed plaćeni dio. Kupac snosi porez na promet nekretnina, troškove uknjižbe, pristojbi, uknjižbe nekretnina, parcelacije i trošak lokacijske/građevinske dozvole.

Kupac je dužan u roku od 6 mjeseci od sklapanja predugovora ishoditi lokacijsku/građevinsku dozvolu.

Ukoliko kupac u roku od 6 mjeseci od dana sklapanja predugovora ne ishodi lokacijsku/građevinsku dozvolu ugovor će se smatrati raskinutim te u slučaju raskida Predugovora zbog neispunjenja obveze iz Predugovora ili nekog drugog razloga uvjetovanog od strane Kupca, Prodavatelj ima pravo na naknadu štete u iznosu od 20% tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta.

Kupac je dužan u roku od 2 godine od dana sklapanja ugovora izgraditi poslovni objekt, te pribaviti urednu uporabnu dozvolu i započeti s obavljanjem djelatnosti. Izuzetno za građevine za koje građevinsku dozvolu izdaje nadležno Ministarstvo rokovi se mogu produžiti za 1 godinu.

Svi rokovi za ispunjenje obveza su fiksni.

U slučaju da kupac ne počne s obavljanjem djelatnosti u ugovorenom roku Prodavatelju će plaćati naknadu za svaki mjesec prekoračenja roka u iznosu od 0,13 EUR-a po m² kupljenog zemljišta.

2.1. Posebni uvjeti kupnje

Zabranjeno je kupcu predmetne katastarske čestice da njezin dio ili cijelu predmetnu katastarsku česticu otuđi bilo kojim pravnim poslom za vrijeme od pet godina od sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Kupac, kao vlasnik, dopušta da se na predmetnoj nekretnini uknjiži pravo zalogu u korist Prodavatelja u iznosu ukupne vrijednosti subvencionirane cijene nekretnine (ukupna subvencionirana cijena predstavlja razliku između tržišne cijene i povlaštene cijene uvećane za PDV), koju je Kupac dobio od Prodavatelja prilikom kupovine predmetne nekretnine, uvećanu za zakonsku zateznu kamatu za pokriće kamata, naknada, sudskih troškova i slično a sve to na rok od pet godina od sklapanja Ugovora, protekom kojeg vremena se navedeno pravo zalogu briše.

Kupac ovlašćuje Prodavatelja da bez daljnjeg pitanja i odobrenja sa njegove strane uknjiži na predmetnim nekretninama zabilježbu zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine na rok od 5 godina od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Prodavatelj može dozvoliti Kupcu upis prava zaloga u korist trećih osoba uz njegovu izričitu pisanu suglasnost . U slučaju raskida ugovora iz bilo kojeg razloga tako upisani zalog se neće osporavati.

Umjesto uknjižbe prava zaloga u korist Vukovarske gospodarske zone d.o.o. na nekretnini koja je predmet kupnje, kupac može ponuditi drugo sredstvo osiguranja kao što je bankovna garancija, druga nekretnina ili bilo koje drugo sredstvo osiguranja i to u iznosu ukupne vrijednosti subvencionirane cijene nekretnine, a sve to na rok od pet godina od sklapanja kupoprodajnog ugovora, protekom kojeg vremena se navedeno pravo zaloga briše ako se ispune uvjeti iz ugovora. U ovom slučaju ne primjenjuju se stavci 1.,2.,3. i 4. ovog članka.

Kupac snosi porez na promet nekretnina, troškove uknjižbe, pristojbi, ovjere kod javnog bilježnika, uknjižbe nekretnina.

2.2. Posebni uvjeti osnivanja prava građenja:

Pravo građenja osnovano na zemljištu u vlasništvu Vukovarske gospodarske zone d.o.o. osniva se na rok od 30 godina. Nakon isteka roka od 30 godina od dana zaključenja ugovora o pravu građenja nositelj prava građenja ako ispuni sve ugovorne obveze, stječe pravo vlasništva nad zemljištem na kojem je bilo osnovano pravo građenja.

Nositelj prava građenja je dužan u roku 6 mjeseci od sklapanja predugovora ishoditi lokacijsku/građevinsku dozvolu.

Nositelj prava građenja dužan je u roku 2 godine od potpisivanja ugovora o osnivanju prava građenja izgraditi i staviti u funkciju građevinu radi koje je osnovano pravo građenja. Ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima, ugovor o pravu građenja se smatra raskinutim bez obveze osnivača prava građenja da nositelju prava građenja naknadi vrijednost radova do raskida ugovora o osnivanju prava građenja.

Ukoliko nositelj prava građenja ne ispuni obveze ulaganja u roku od 2 (dvije) godine od potpisivanja ugovora ili obvezu zapošljavanja u roku od 1 (jedne) godine od početka rada, gubi pravo na ugovorene povlastice. U tom slučaju, osnovna naknada za pravo građenja, postignuta u postupku javnog natječaja, uvećat će se sukladno kriterijima iz Mjere 1.B. Konačan iznos i dinamika plaćanja tako uvećane naknade utvrdit će se posebnim obračunom davatelja prava građenja, o čemu će stranke sklopiti dodatak ugovoru ili će se primijeniti važeća Odluka Uprave društva.

Pravo građenja može se prenositi i na druge pravne i fizičke osobe koje mogu stjecati pravo vlasništva na temelju pravnog posla te opteretiti, ali samo uz prethodnu suglasnost vlasnika zemljišta.

Ugovor o pravu građenja će se raskinuti ako se građevina i zemljište opterećeno pravom građenja neprekidno dulje od godine dana ne koristi sukladno svojoj osnovnoj namjeni.

Ugovor o pravu građenja će se raskinuti ako su dospjela nepodmirena potraživanja na ime naknade za pravo građenja dulja od šest mjeseci.

Ugovor o pravu građenja će se raskinuti ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta ili ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja.

Ukoliko se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, osnivač prava građenja može u roku 30 dana od dana raskida ugovora pozvati nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove ili to može o trošku nositelja prava građenja izvršiti osnivač prava građenja.

Nositelj prava građenja dozvoljava osnivaču prava građenja da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom te ispunjenja gore navedenih posebnih uvjeta osnivanja prava građenja.

Kupac zemljišta/nositelj prava građenja ima mogućnost dobivanja olakšica i poticaja Vukovarske gospodarske zone d.o.o., Grada Vukovara i temeljem Zakona.

Kupnja zemljišta po povlaštenoj cijeni prema provedenom natječaju predstavlja potporu male vrijednosti koje dodjeljuju sukladno pravilima Uredbe Komisije (EU) br. 2023/2831 od 13. prosinca 2023. o primjeni članaka 107. i 108. Ugovora o funkcioniranju Europske unije na de minimis potpore (Službeni list Europske unije, L 2023/2831, 15.12.2023.).

Ukoliko bi utvrđena potpora svojim iznosom premašivala iznos de minimis potpore, tada će se utvrditi potpora u razmjernom dijelu, koji ne premašuje iznos de minimis potpore.

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

I. Mjera 1 podrazumijeva:

A) KUPNJA ZEMLJIŠTA UZ POVLAŠTENE CIJENE

Povlaštena cijena zemljišta predstavlja kupoprodajnu cijenu zemljišta iz natječaja umanjenu za iznos poticaja, a računa se prema sljedećem izrazu:

$\text{Povlaštena cijena zemljišta} = \text{površina zemljišta (m}^2\text{)} \times \text{ponuđena cijena (EUR/m}^2\text{)} \times 100 - \text{\% umanjenja cijene zemljišta} / 100$
--

A.1. Kupnja zemljišta uz povlaštenu cijenu zemljišta za male investicije u proizvodnim i uslužnim djelatnostima

CIJENA ZEMLJIŠTA

Proizvodne djelatnosti – umanjenje kupoprodajne cijene 80%

Uslužne djelatnosti – umanjenje kupoprodajne cijene 60%

KRITERIJI ZA OSTVARIVANJE POTICAJA

Obveza zapošljavanja 1 nezaposlenog radnika na 1000 m² zemljišta.

Kriterij za ispunjenje uvjeta za postojeće tvrtke: da je započeto s radom u roku od 2 godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora i povećan broj zaposlenih za 1 novozaposlenog radnika na 1000 m² zemljišta u 4. i 5. godini od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora.

Kriterij za ispunjenje uvjeta za novo osnovane tvrtke: da je započeto s radom u roku od 2 godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora i da je prosječan broj zaposlenih radnika u 4. i 5. godini od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora najmanje 1 na 1000 m² zemljišta.

Najmanje 80% novozaposlenih radnika mora biti s prebivalištem na području Vukovarsko – srijemske županije i/ili Osječko – baranjske županije.

Iznos povlastice čini razlika tržišne cijene zemljišta i povlaštene cijene zemljišta, povlastica se izražava u postotku i vrijednosno u EUR.

U slučaju da se na zemljištu koje je predmet kupoprodaje nalazi objekt, povlastica se obračunava na ukupnu tržišnu vrijednost nekretnine (tržišna vrijednost zemljišta + tržišna vrijednost objekta) u istom postotku kao što je povlastica za samo zemljište

A.2. Kupnja zemljišta uz povlaštenu cijenu zemljišta za srednje investicije u proizvodnim djelatnostima

CIJENA ZEMLJIŠTA - umanjenje kupoprodajne cijene 85%

KRITERIJI ZA OSTVARIVANJE POTICAJA

Investicija veća od 3.000.000,00 EUR i najmanje 25 novozaposlenih.

Kriterij za ispunjenje uvjeta za postojeće tvrtke iz prethodnog stavka je da je izvršeno ulaganje

preko 3.000.000,00 EUR i započeto s radom u roku od 2 godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora i povećan broj zaposlenih za najmanje 25 novozaposlenih radnika u 4. i 5. godini od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora.

Kriterij za ispunjenje uvjeta za novo osnovane tvrtke je da je izvršeno ulaganje preko 3.000.000,00 EUR i započeto s radom u roku od 2 godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora i zaposleno najmanje 25 radnika u 4 i 5 godini od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora.

Najmanje 80% novozaposlenih radnika mora biti s prebivalištem na području Vukovarsko – srijemske županije i/ili Osječko – baranjske županije.

Iznos povlastice čini razlika tržišne cijene zemljišta i povlaštene cijene zemljišta, povlastica se izražava u postotku i vrijednosno u EUR.

U slučaju da se na zemljištu koje je predmet kupoprodaje nalazi objekt, povlastica se obračunava na ukupnu tržišnu vrijednost nekretnine (tržišna vrijednost zemljišta + tržišna vrijednost objekta)u istom postotku kao što je povlastica za samo zemljište.

4.3. Kupnja zemljišta uz povlaštenu cijenu zemljišta za velike investicije u proizvodnim djelatnostima

CIJENA ZEMLJIŠTA – umanjenje kupoprodajne cijene 95%

KRITERIJI ZA OSTVARIVANJE POTICAJA

Investicija veća od 5.000.000,00 EUR i najmanje 50 novozaposlenih.

Kriterij za ispunjenje uvjeta za postojeće tvrtke iz prethodnog stavka je da je izvršeno ulaganje preko 5.000.000,00 EUR i započeto s radom u roku od 2 godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora i povećan broj zaposlenih za najmanje 50 novozaposlenih radnika u 4 i 5 godini od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora.

Kriterij za ispunjenje uvjeta za novo osnovane tvrtke je da je izvršeno ulaganje preko 5.000.000,00 EUR i započeto s radom u roku od 2 godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora i zaposleno najmanje 50 radnika u 4. i 5. godini od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora.

Najmanje 80% novozaposlenih radnika mora biti s prebivalištem na području Vukovarsko – srijemske županije i/ili Osječko – baranjske županije.

Iznos povlastice čini razlika tržišne cijene zemljišta i povlaštene cijene zemljišta, povlastica se izražava u postotku i vrijednosno u EUR.

U slučaju da se na zemljištu koje je predmet kupoprodaje nalazi objekt, povlastica se obračunava na ukupnu tržišnu vrijednost nekretnine (tržišna vrijednost zemljišta + tržišna vrijednost objekta)u istom postotku kao što je povlastica za samo zemljište.

B) OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA ZA PROIZVODNE DJELATNOSTI

Početni iznos naknade za osnivanje prava građenja određuje se na temelju tržišne vrijednosti naknade utvrđene od strane ovlaštenog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Iznos početne naknade iz prethodnog stavka potvrđuje Uprava Društva svojom Odlukom za svaku pojedinu nekretninu prije raspisivanja natječaja, vodeći računa o tržišnim uvjetima i gospodarskom značaju investicije.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, investitorima koji se natječu za ostvarivanje prava građenja pod uvjetima iz točaka B.1. (Male investicije), B.2. (Srednje investicije) i B.3. (Velike investicije), Uprava Društva može odobriti subvencioniranu početnu cijenu naknade.

B.1. Osnivanje prava građenja za male investicije na rok od 30 godina

Kriterij za ispunjenje uvjeta je da je izvršeno ulaganje i započeto s radom u roku od 2 godine od dana sklapanja ugovora o pravu građenja te da je u roku od godinu dana od dana početka obavljanja djelatnosti otvoreno najmanje 1 novo radno mjesto na 1000 m² zemljišta.

Najmanje 80 % novozaposlenih radnika mora biti s prebivalištem na području Vukovarsko-srijemske županije i/ili Osječko-baranjske županije.

B.2. Osnivanje prava građenja za srednje investicije na rok od 30 godina

Investicija veća od 3.000.000,00 EUR i najmanje 25 novozaposlenih. Kriterij za ispunjenje uvjeta je da je izvršeno ulaganje preko 3.000.000,00 EUR i započeto s radom u roku od 2 godine od dana sklapanja ugovora o pravu građenja te da je u roku od godinu dana od dana početka obavljanja djelatnosti otvoreno najmanje 25 novih radnih mjesta.

Najmanje 80 % novozaposlenih radnika mora biti s prebivalištem na području Vukovarsko-srijemske županije i/ili Osječko-baranjske županije.

B.3. Osnivanje prava građenja za velike investicije na rok od 30 godina

Investicija veća od 5.000.000,00 EUR i najmanje 50 novozaposlenih. Kriterij za ispunjenje uvjeta je da je izvršeno ulaganje preko 5.000.000,00 EUR i započeto s radom u roku od 2 godine od dana sklapanja ugovora o pravu građenja te da je u roku od godinu dana od dana početka obavljanja djelatnosti otvoreno najmanje 50 novih radnih mjesta.

Najmanje 80 % novozaposlenih radnika mora biti s prebivalištem na području Vukovarsko-srijemske županije i/ili Osječko-baranjske županije.

C) OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA ZA INVESTICIJE JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE I RH

Pravo građenja za investicije jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te RH, radi poticanja razvoja gospodarstva, osniva se na rok od 30 godina neposrednom pogodbom, bez provođenja javnog natječaja. Visina naknade za pravo građenja u ovim slučajevima utvrđuje se posebnom Odlukom Uprave Društva, vodeći računa o ciljevima gospodarskog razvoja i javnom interesu.

Nakon isteka roka od 30 godina od dana zaključenja ugovora o pravu građenja pod točkama B i C, nositelj prava građenja, ako ispuni sve ugovorne obveze, stječe pravo vlasništva nad zemljištem na kojem je bilo osnovano pravo građenja.

DRUGE OLAKŠICE

• UMANJENJE KOMUNALNE NAKNADE

Obveznici plaćanja komunalne naknade koji izgrade objekt gospodarsko-poslovne namjene u zoni V. definiran Generalnim urbanističkim planom grada Vukovara, za plaćanje komunalne naknade oslobađaju se plaćanja komunalne naknade za izgrađeni objekt od dana izvršnosti uporabne dozvole odnosno od dana početka korištenja nekretnine ako se nekretnina koristi bez uporabne dozvole i to:

- u prvoj godini 100%,
- u drugoj godini 50%,
- u trećoj godini 25%.

• OSLOBADANJE OD PLAĆANJA KOMUNALNOG DOPRINOSA

Obveznik komunalnog doprinosa koji na području Grada Vukovara gradi građevinu gospodarsko-poslovne namjene oslobađa se plaćanja komunalnog doprinosa u potpunosti.

U svemu ostalom što nije određeno ovim Općim i posebnim uvjetima, regulirat će se kupoprodajnim ugovorom/ugovorom o pravu građenja sukladno uvjetima Otvorenog poziva/Javnog Natječaja, Pravilnikom o postupanju u Vukovarskoj gospodarskoj zoni, Uputama ponuditeljima, Odlukom o raspisivanju javnog natječaja/otvorenog poziva radi prodaje građevinskog zemljišta, i ispunjavanju istog, a za sve navedeno imaju se primijeniti propisi Republike Hrvatske, vodeći računa o cilju – prodaji nekretnine – izgradnji poslovnih sadržaja suglasno određenjima Generalnog urbanističkog plana Grada Vukovara te obavljanju djelatnosti u izgrađenom.

Ovi opći i posebni uvjeti su ovjereni od strane Direktora, a bilo koji drugi ili neovjereni Opći i posebni uvjeti ili njihovi prijepisi nemaju nikakve važnosti. Jednako tako i ostala dokumentacija koja nije ovjerena od strane Direktora ili prijepisi istih, nemaju nikakve važnosti.

Prilog 4.

PONUDBENI LIST
Mjera 1 - A.1.

PREDMET:

JAVNI NATJEČAJ ZA PRODAJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U GOSPODARSKOJ ZONI VUKOVAR – VUKOVARSKA GOSPODARSKA ZONA d.o.o.

1. CIJENA PONUDE BEZ SUBVENCije:

za dio katastarske čestice br. _____ k.o. Vukovar, upisano u zk. ul. br. _____, površine _____ m² po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od _____ EUR/ m², što ukupno iznosi _____ EUR (slovima: _____).

2. TRAŽENI IZNOS SUBVENCIONIRANE CIJENE:

Sukladno mjeri A.1. Kupnja zemljišta uz povlaštenu cijenu zemljišta za male investicije u proizvodnim i uslužnim djelatnostima.

- *Postojeći broj zaposlenih:* _____

- *Prosječan broj novo zaposlenih radnika u 4. i 5. godini od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora na 1000 m² zemljišta:* _____

Postotak umanjenja ukupne kupoprodajne cijene _____ %

Ukupan iznos subvencionirane cijene zemljišta u EUR

Napomena:

Iznos subvencionirane cijene izračunati prema kriterijima olakšica Mjere 1.A.1. iz Općih i posebnih uvjeta Javnog natječaja. Navedeni podaci moraju odgovarati podacima u idejnom projektu i investicijskoj studiji.

3. UKUPNA CIJENA PONUDE PO SUBVENCIONIRANOJ CIJENI:

za dio katastarske čestice br. _____ k.o. Vukovar, upisano u zk. ul. br. _____, površine _____ m² po subvencioniranoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od _____ EUR/ m², što ukupno iznosi _____ EUR (slovima: _____).

NAZIV PONUDITELJA:

MJESTO I ADRESA SJEDIŠTA:

BROJ TELEFONA, E-MAIL ADRESA:

IME, PREZIME I FUNKCIJA ODGOVORNE OSOBE:

VALJANOST PONUDE do dana: _____

U Vukovaru _____

(ime, prezime, funkcija i potpis odgovorne osobe i ovjera pečatom tvrtke)

PONUDBENI LIST
Mjera 1. A.2.

PREDMET:

JAVNI NATJEČAJ ZA PRODAJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U GOSPODARSKOJ ZONI VUKOVAR – VUKOVARSKA GOSPODARSKA ZONA d.o.o.

1. CIJENA PONUDE BEZ SUBVENCije:

za dio katastarske čestice br. _____ k.o. Vukovar, upisano u zk. ul. br. _____, površine _____ m² po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od _____ EUR/ m², što ukupno iznosi _____ EUR (slovima: _____).

1. TRAŽENI IZNOS SUBVENCIONIRANE CIJENE :

Sukladno Mjeri A.2. Kupnja zemljišta uz povlaštenu cijenu zemljišta za srednje investicije u proizvodnim djelatnostima

- *Postojeći broj zaposlenih* _____
- *Prosječan broj novo zaposlenih radnika u 4. i 5. godini od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora (mora biti najmanje 25)* _____
- *Visina investicije (ulaganje preko 3.000.000,00 EUR) :* _____

Postotak umanjena ukupne kupoprodajne cijene _____ %

Ukupan iznos subvencionirane cijene zemljišta u EUR

Napomena:

Iznos subvencionirane cijene izračunati prema kriterijima olakšica Mjere 1.A.2. iz Općih i posebnih uvjeta otvorenog poziva. Navedeni podaci moraju odgovarati podacima u idejnom projektu i investicijskoj studiji .

2. CIJENA PONUDE PO SUBVENCIONIRANOJ CIJENI:

za dio katastarske čestice br. _____ k.o. Vukovar, upisano u zk. ul. br. _____, površine _____ m² po subvencioniranoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od _____ EUR/ m², što ukupno iznosi _____ EUR (slovima: _____).

NAZIV PONUDITELJA:

MJESTO I ADRESA SJEDIŠTA:

BROJ TELEFONA, E-MAIL ADRESA:

IME, PREZIME I FUNKCIJA ODGOVORNE OSOBE:

VALJANOST PONUDE do dana: _____

U Vukovaru _____

(ime, prezime, funkcija i potpis odgovorne osobe i ovjera pečatom tvrtke)

PONUDBENI LIST
Mjera 1. A.3.

PREDMET:

JAVNI NATJEČAJ ZA PRODAJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U GOSPODARSKOJ ZONI VUKOVAR – VUKOVARSKA GOSPODARSKA ZONA d.o.o.

2. CIJENA PONUDE BEZ SUBVENCije:

za dio katastarske čestice br. _____ k.o. Vukovar, upisano u zk. ul. br. _____, površine _____ m² po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od _____ EUR/ m², što ukupno iznosi _____ EUR (slovima: _____).

3. TRAŽENI IZNOS SUBVENCIONIRANE CIJENE :

Sukladno Mjeri A.3. *Kupnja zemljišta uz povlaštenu cijenu zemljišta za velike investicije u proizvodnim djelatnostima*

- *Postojeći broj zaposlenih* _____
- *Prosječan broj novo zaposlenih radnika u 4. i 5. godini od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora (mora biti najmanje 50)* _____
- *Visina investicije (ulaganje preko 5.000.000,00 EUR) :* _____

Postotak umanjena ukupne kupoprodajne cijene _____ %

Ukupan iznos subvencionirane cijene zemljišta u EUR

Napomena:

Iznos subvencionirane cijene izračunati prema kriterijima olakšica Mjere 1.A.2. iz Općih i posebnih uvjeta otvorenog poziva Navedeni podaci moraju odgovarati podacima u idejnom projektu i investicijskoj studiji..

4. CIJENA PONUDE PO SUBVENCIONIRANOJ CIJENI:

za dio katastarske čestice br. _____ k.o. Vukovar, upisano u zk. ul. br. _____, površine _____ m² po subvencioniranoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od _____ EUR/ m², što ukupno iznosi _____ EUR (slovima: _____).

NAZIV PONUDITELJA:

MJESTO I ADRESA SJEDIŠTA:

BROJ TELEFONA, E-MAIL ADRESA:

IME, PREZIME I FUNKCIJA ODGOVORNE OSOBE:

VALJANOST PONUDE do dana: _____

U Vukovaru _____

(ime, prezime, funkcija i potpis odgovorne osobe i ovjera pečatom tvrtke)

Prilog 5.

I. Provjera dokaza o sposobnosti ponuditelja

Prodavatelj može od ponuditelja čija je ponuda ocijenjena najpovoljnijom zatražiti ponovnu provjeru dokaza sposobnosti ponovnom dostavom traženih dokaza, naročito u slučaju sumnje u ispravnost s ponudom dostavljenih dokumenata ili kao ponovnu provjeru podataka iz dokumenata.

Prodavatelj će zatražiti ponovnu dostavu istih dokaza o sposobnosti ponuditelja, navedenih u dokumentaciji, u primjerenom roku, a ako ponuditelj čija je ponuda ocijenjena najpovoljnijom ne može ponovno dokazati svoju sposobnost prodavatelj će odbiti njegovu ponudu.

II. Podnošenje i otvaranje ponude

Ponude s traženom dokumentacijom podnose se prema uputama natječaja objavljenog u Vukovarskim novinama, na web stranicama www.vgz.hr te www.vukovar.hr.

Otvaranje prispjelih ponuda vršit će se prema uputama iz natječaja.

Nepotpune i nepravovremene ponude neće se razmatrati.

III. Podnošenje prigovora

Ponuditelj koji je sudjelovao u postupku natječaja ima pravo u roku od 8 dana od primitka Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja ili poništenju uložiti prigovor prodavatelju, u pisanom obliku i s zakonom propisanim sadržajem. Za sve eventualne sporove nadležan je Općinski sud u Vukovaru .

IV. Uvid u stanje u poslovnoj zoni

Svi zainteresirani ponuditelji mogu izvršiti uvid u stanje u Gospodarskoj zoni Vukovar svakog radnog dana (ponedjeljak – petak), do završetka natječaja uz prethodnu najavu na broj telefona: +385(0)32 637 121. Kartografski prikaz parcela po površini, granice parcela, njihove osnovne karakteristike, kao i uvid u vlasničke listove od predmetnih katastarskih čestica Vukovarske gospodarske zone d.o.o. mogu se dobiti na uvid u sjedištu prodavatelja, na adresi: Gospodarska zona Vukovar 15, Vukovar.

KLASA: 372-01/26-01/2

URBROJ: 2196-1-21-01-26-2

U Vukovaru, 17.2.2026.

VUKOVARSKA GOSPODARSKA ZONA d.o.o.

Kristina Babić, direktorica