Na temelju članka 35. stavka 2. 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 2. Pravilnika o postupanju u Vukovarskoj gospodarskoj zoni d.o.o., KLASA: 372-01/26-01/2; URBROJ: 2196-1-21-01-26-1, direktorica Vukovarske gospodarske zone raspisuje

JAVNI NATJEČAJ

za prodaju građevinskog zemljišta u Gospodarskoj zoni Vukovar

Članak 1.

Predmet javnog natječaja je prodaja građevinskog zemljišta na k.č.br. 395/147., upisano u zemljišnoknjižne uloške broj: 23237., sve u k.o. Vukovar, a radi izgradnje proizvodnih, logističko – distributivnih centara i uslužno servisnih poslovnih objekata suglasno određenjima Generalnog urbanističkog plana Grada Vukovara i to pojedinačno kako slijedi:

Redni broj	Broj čestice	Veličina parcela/m^2	Katastarska općina
1.	395/147	1.287	Vukovar

Nekretnine se kupuju prema načelu „viđeno-kupljeno“ te se ne priznaju naknadni prigovori na njihovu kvalitetu i kvantitetu.

Članak 2.

Natjecatelji su dužni na obrascu ponudbenog lista 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 za trgovačko društvo sljedeće dokumente:

- Dokaz o registraciji 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 starije od 30 dana od dana podnošenja ponude)
- Potvrda o nepostojanju dugovanja dospjelih nepodmirenih dugovanja prema Gradu Vukovaru (ne starije od 30 dana od dana podnošenja ponude – izdaje Grad Vukovar, prizemlje, ured br.2)
- 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 bodovanje za ocjenu zahtjeva)
- Idejni projekt
- Izjavu o primljenim državnim potporama
- Dokaz o plaćenoj 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 podnošenja ponude)
- Potvrda o nepostojanju dospjelih nepodmirenih dugovanja prema Gradu Vukovaru (ne starija od 30 dana – izdaje Grad Vukovar, prizemlje, ured br.2)
- 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 plaćenoj jamčevini
- Dokaz o 30% osiguranih sredstava za financiranje investicije.

Podnošenje ponude ima značaj prihvaćanja svih uvjeta natječaja i ukupne natječajne dokumentacije, kao i svih posljedica koje iz toga proizlaze. Rok valjanosti ponude ne smije biti kraći od 90 dana od početka tijeka roka za podnošenje ponuda.

Članak 3.

Svaki ponuditelj dužan je uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% cijene određenog dijela građevinskog zemljišta, prostora buduće građevinske čestice ili čestica koje su predmet javnog natječaja, za koje daje ponudu za kupnju, na žiro račun Vukovarske gospodarske zone d.o.o. IBAN: HR 2224840081104928990 otvoren kod: Raiffeisen bank Austria d.d. Zagreb, poziv na broj (OIB), svrha uplate „Jamčevina za javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta u Gospodarskoj zoni Vukovar“.

Članak 4.

Natjecati se mogu pod jednakim uvjetima domaće i strane pravne i fizičke osobe registrirane za obavljanje djelatnosti koja dovodi do ostvarenja cilja raspolaganja zemljištem – povećanje gospodarske aktivnosti i zaposlenosti koja se želi ostvariti prodajom zemljišta i izgradnjom objekata kako bi se povećao fizički obujam proizvodnje i zaposlenost – koje ispunjavaju uvjete i kriterije utvrđene natječajnom dokumentacijom.

Članak 5.

Početna tržišna kupoprodajna cijena zemljišta po 1 m² utvrđena je procjembenim elaboratom ovlaštenog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu nekretnina te je iskazana u tabličnom prikazu kako slijedi:

Redni broj	Broj čestice	Veličina parcela/m^2	Katastarska općina	Tržišna cijena €/m^2
1.	395/147	1.287	Vukovar	33,17

Cijene su izražene u eurima po kvadratnom metru (EUR/m²).
Ukupna cijena izračunava se kao veličina parcele × tržišna cijena.

Sve cijene su tržišne i ne uključuju eventualne administrativne pristojbe, poreze ili druge naknade.
Kupoprodajna cijena zemljišta predstavlja najvišu ponuđenu cijenu za zemljište na javnom natječaju, a koja ne može biti niža od početne cijene zemljišta.

Uz kupnju zemljišta prema prethodno navedenim tržišnim cijenama, postoji mogućnost kupnje zemljišta po povlaštenoj cijeni prema kriterijima iz članka 6. ovog natječaja.

Kupnja zemljišta po povlaštenoj cijeni po ovom Javnom natječaju predstavlja potporu male vrijednosti koje se 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 EU, L 2023/2831, 15. 12. 2023.).

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

Povlaštena cijena zemljišta = površina zemljišta (m^2) x ponuđena cijena (EUR/m^2) x 100 - % umanjenja cijene zemljišta / 100

Sve troškove u vezi s prodajom nekretnine, uključujući porez na promet nekretnina, troškove ovjere ugovora kod javnog bilježnika, sudske pristojbe za uknjižbu prava vlasništva, kao i troškove parcelacije te ishođenja lokacijske dozvole i druge slične troškove, u cijelosti snosi Kupac.

Članak 6.

Temeljem 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 maksimalan 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 EUR.

Kupac nekretnina ima mogućnost dobivanja olakšica i poticaja koje pojedini poduzetnici mogu koristiti, a regulirani su kako slijedi:

I. Mjera 1 podrazumijeva:

KUPNJA ZEMLJIŠTA UZ POVLAŠTENE CIJENE

A) Kupnja zemljišta uz povlaštene cijene 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 1 000 m^2 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 1 000 m^2 zemljišta u 4. i 5. godini od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora.

Kriterij za ispunjenje uvjeta za novoosnovane tvrtke: da je započeto s radom u roku od 2 godine od potpisivanja kupoprodajnog ugovora i da je prosječan broj zaposlenih u 4. i 5. godini od dana potpisivanja ugovora najmanje 1 na 1 000 m^2.
Najmanje 80% novozaposlenih radnika mora biti sa prebivalištem na području Vukovarsko – srijemske županije i/ili Osječko – baranjske županije.
Iznos povlastice čini razlika navedene 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) Kupnja zemljišta uz povlaštene cijene zemljišta za srednje investicije u proizvodnim djelatnostima

CIJENA ZEMLJIŠTA: umanjenje kupoprodajne cijene 85%

KRITERIJI ZA OSTVARIVANJE POTICAJA
Investicija veća od 3 milijuna eura i najmanje 25 novozaposlenih.

Kriterij za ispunjenje uvjeta za postojeće tvrtke iz prethodnog stavka je da je izvršeno ulaganje preko 3 milijuna eura i započeto sa 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 ispunjavanje uvjeta za novoosnovane tvrtke je da je izvršeno ulaganje preko 3 milijuna eura 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 sa prebivalištem na području Vukovarsko – srijemske županije i/ili Osječko – baranjske županije.

Iznos povlastice čini razlika navedene 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 samo za zemljište.

C) Kupnja zemljišta uz povlaštene cijene zemljišta za velike investicije u proizvodnim djelatnostima

CIJENA ZEMLJIŠTA: umanjenje kupoprodajne cijene 95%

KRITERIJI ZA OSTVARIVANJE POTICAJA
Investicija veća od 5 milijuna eura i najmanje 50 novozaposlenih

Kriterij za ispunjenje uvjeta za postojeće tvrtke iz prethodnog stavka je da je izvršeno ulaganje preko 5 milijuna eura i započeto sa 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 novoosnovane tvrtke je da je izvršeno ulaganje preko 5 milijuna eura 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 sa prebivalištem na području Vukovarsko – srijemske županije i/ili Osječko – baranjske županije.

Iznos povlastice čini razlika navedene 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 samo za zemljište.

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% i
- u trećoj godini 25%.

OSLOBAĐANJE OD PLAĆANJA KOMUNALNOG DOPRINOSA

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

Članak 7.

Ponude s traženom dokumentacijom dostavljaju se u roku od 15 (petnaest) dana od dana objave ovog javnog natječaja u Vukovarskim novinama te na web stranicama www.vukovar.hr, www.vgz.hr, na adresu: Vukovarska gospodarska zona d.o.o., Gospodarska zona Vukovar 15 , Vukovar, u zatvorenoj omotnici s naznakom **„JAVNI NATJEČAJ za prodaju građevinskog zemljišta u Gospodarskoj zoni Vukovar – NE OTVARATI“**.

Otvaranje prispjelih ponuda provest će Povjerenstvo za otvaranje ponuda u prostorijama Vukovarske gospodarske zone d.o.o., najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od dana isteka roka za dostavu ponuda.
Odluka o izboru najpovoljnije ponude će se dostaviti svim sudionicima natječaja u roku od 15 dana od dana donošenja iste.

Ponude se podnose na hrvatskom jeziku.
Nepotpune i nepravovremene ponude neće se razmatrati.

Ponuditelju koji ne uspije u natječaju, jamčevina će biti vraćena bez kamata.
Najpovoljnijem ponuditelju koji je odustao od sklapanja kupoprodajnog ugovora, jamčevina se neće vratiti.

Članak 8.

Natječajna dokumentacija se preuzima na web stranici Vukovarske gospodarske zone d.o.o. www.vgz.hr. Dodatne informacije zainteresirani mogu dobiti u Vukovarskoj gospodarskoj zoni d.o.o. u uredovnom vremenu od 7 do 15 sati svakog radnog dana, tel: +385 32 637 121, e-mail: vgz@vgz.hr.

Članak 9.

Najprihvatljivijom ponudom za pojedine parcele 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 proizvodnom djelatnošću sa većim brojem novozaposlenih, izvoznoj orijentiranosti i stupnju inovativnih tehnologija.

Članak 10.

Vukovarska gospodarska zona d.o.o. pridržava pravo poništiti javni natječaj; odbiti sve ponude; tražiti dodatna pojašnjenja odnosno dopunu valjane ponude, a sve to bez ikakvih obveza ili odgovornosti za štetu ponuditeljima. Postupak javnog natječaja, pod uvjetima i postupku utvrđenim Pravilnikom o postupanju u Vukovarskoj gospodarskoj zoni provodi Povjerenstvo za otvaranje ponuda koje osniva posebnom odlukom direktor Vukovarske gospodarske zone d.o.o.

Svi ostali uvjeti javnog natječaja određeni su u Uputama ponuditeljima, Općim i posebnim uvjetima i natječajnoj dokumentaciji, a Generalni urbanistički plan Grada Vukovara moguće je vidjeti na www.vukovar.hr.

KLASA: 406-01/26-01/6
URBROJ: 2196-1-21-01-26-1

U Vukovaru, 16. listopada 2026. godine.

Direktorica:
Mateja Uglik, univ. mag. oec.