

Na temelju članka 391. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispr. pročišćenog teksta i 52/25.), članka 34. stavka 1. točke 23. Statuta Grada Osijeka (Službeni glasnik grada Osijeka br. 6/01, 3/03, 1A/05, 2/09, 9/09, 13/09, 9/13, 11/13, 12/17, 2/18, 2/20, 3/20, 4/21 i 5/21 - pročišćeni tekst, 8/24, 7/25 i 18/25.) članka 3. i 36. Odluke o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem (Službeni glasnik grada Osijeka br. 16/19 i 22/21) i točke XII. Rješenja o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Osijeka KLASA: 944-18/26-01/20, URBROJ: 2158-1-9 koje je Gradsko vijeće Grada Osijeka donijelo na svojoj 9. sjednici održanoj 6. listopada 2026., Gradonačelnik Grada Osijeka objavljuje

NATJEČAJ

za prodaju nekretnine neizgrađenog građevinskog zemljišta u Poduzetničkoj zoni „IT park“

I.

Objavljuje se natječaj za prodaju nekretnine neizgrađenog građevinskog zemljišta označene kao k.č.br. 9824/24 oranica IT park površine 1381 m² k.o. Osijek na području Poduzetničke zone „IT park“ na prostoru kojem je odredbama Generalnog urbanističkog plana grada Osijeka Službeni glasnik Grada Osijeka broj 5/06, 12/06-ispr., 1/07-ispr., 12/10, 12/11, 12/12, 2/13-ispr., 4/13-ispr., 7/14, 11/15, 5/16-ispr., 2/17, 13A/20, 4/21, 24/22, 4/24, 23/24 i 7/25-pročišćeni tekst) utvrđena gospodarska namjena - poslovna K.

Nekretnina je pravilnog oblika i ima izlaz na javno prometne površine i dostupnu ostalu komunalnu infrastrukturu, a nalazi se na području Poduzetničke zone „IT park“ (Odluka o osnivanju Poduzetničke zone „IT park“ (Službeni glasnik 22/18 i 13/23), koja prema tipu aktivnosti pripada u uslužnu mješovitu namjenu.

Početna prodajna cijena iznosi 217.000,00 EUR.

II.

Prihvatljivi ponuditelji su pravne osobe i fizičke osobe nositelji obrta registrirani za pretežite djelatnosti koje su određene prema Državnom zavodu za statistiku koji vodi Registar poslovnih subjekata na temelju Zakona o nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti („Narodne novine“, br. 98/94), Odluci o Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti 2025. – NKD 2025. („Narodne novine“, br. 47/24) i Pravilniku o razvrstavanju poslovnih subjekata prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti 2025. - NKD 2025. („Narodne novine“, br. 81/24):

Kao proizvodne djelatnosti određuju se djelatnosti kako slijedi:

- Područje C - Odjeljak 26 – Proizvodnja računala te elektroničkih i optičkih proizvoda

Skupina:

- 26.1 - Proizvodnja elektroničkih komponenata i ploča
- 26.2 - Proizvodnja računala i periferne opreme
- 26.3 - Proizvodnja komunikacijske opreme

Kao uredske djelatnosti određuju se djelatnosti kako slijedi:

-Područje J - Odjeljak 58 – Izdavačke djelatnosti

Skupina:

- 58.2 - Izdavanje softvera

Područje K - Odjeljak 62 – Računalno programiranje, savjetovanje i djelatnosti povezane s njima

Skupina:

- 62.1 - Računalno programiranje
- 62.2 – Računalno savjetovanje i djelatnosti upravljanja računalnom opremom
- 62.9 – Ostale uslužne djelatnosti u vezi s informacijskom tehnologijom i računalima

Odjeljak 63 – Računalna infrastruktura, obrada podataka, usluge poslužitelja i ostale informacijske uslužne djelatnosti

Skupina:

- 63.1 – Računalna infrastruktura, obrada podataka, usluge poslužitelja i povezane djelatnosti
- 63.9 – Djelatnosti internetskih portala i druge informacijske uslužne djelatnosti

-Područje N – Odjeljak 72 – Znanstveno istraživanje i razvoj

Skupina:

- 72.1 - Istraživanje i eksperimentalni razvoj u prirodnim, tehničkim i tehnološkim znanostima

Kupac je dužan po potpisu ugovora o kupoprodaji u roku od 48 mjeseci, izgraditi objekt gospodarsko odnosno poslovne namjene za IT djelatnost sukladno važećim propisima o građenju i važećem prostornom planu, te ishoditi uporabnu dozvolu s klauzulom pravomoćnosti.

Rokovi iz prethodnog stavka ne teku uslijed nastanka izvanrednih vanjskih događaja nastalih nakon sklapanja ugovora, a prije dospelosti obveze, koji se u vrijeme sklapanja ugovora nisu mogli predvidjeti, niti ih je ugovorna strana mogla spriječiti, izbjeći ili otkloniti te za koje nije odgovorna ni jedna od ugovornih strana.

Za slučaj neispunjenja obveze izgradnje objekata gospodarsko odnosno poslovne namjene na zemljištima koja su predmet ovog natječaja u ugovorenom roku, bit će ugovoreno pravo nazadkupnje pod istim uvjetima, bez obzira na izgrađenost zemljišta i bez obveze plaćanja kupcu bilo kakve naknade na ime troškova gradnje i u vezi s gradnjom, koje pravo će se upisati u zemljišne knjige istodobno s upisom prava vlasništva kupca. Pravo nazadkupnje bit će realizirano plaćanjem prema vrijednosti po kojoj je nekretnina i prodana.

Prihvatljivi ponuditelj će se ugovorom obvezati izgraditi zgradu za IT djelatnost katnosti min P+2 - max P+5, minimalne površine izgrađenog objekata u m² od 800 m².

III.

Natječaj je objavljen na službenim mrežnim stranicama Grada i oglasnoj ploči Grada (Franje Kuhača 9, Osijek). Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenoj omotnici.

IV.

Nekretnine se kupuju po načelu „viđeno kupljeno“, što isključuje prigovore bilo koje vrste na stanje i kvalitetu zemljišta.

V.

Pravo podnošenja pisane ponude imaju prihvatljivi ponuditelji opisani u točki II. a koji su fizičke osobe nositelji obrta državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije.

Ostale strane pravne i fizičke osobe mogu sudjelovati na natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.

VI.

Pisana ponuda za sudjelovanje u natječajnom postupku mora sadržavati:

1. naziv, odnosno ime i prezime ponuditelja, dokaz o prebivalištu odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, podatke iz sudskog registra za domaće pravne osobe, a za strane pravne osobe izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik,
2. oznaku zemljišta za koje se iskazuje ponuda,
3. iznos ponuđene kupovne cijene,
4. iznos uplaćene jamčevine,
5. potpis ponuditelja.

Uz pisanu ponudu ponuditelj mora dostaviti:

1. original ili presliku dokaza o uplati propisane jamčevine,
2. za fizičke osobe presliku domovnice ili potvrdu o OIB-u odnosno presliku obrtnice ukoliko se radi o obrtniku odnosno presliku akta o upisu pravne osobe u službeni registar odgovornog tijela s priložima o registraciji ili izvadak iz registra, a za državljane i pravne osobe iz država članica EU-a za to odgovarajući dokaz,
3. izjavu ponuditelja o nepostojanju duga s osnove potraživanja Grada,
4. izjavu kojom se obvezuje da će u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija, sklopiti ugovor o kupoprodaji na vlastiti trošak te da u cijelosti prihvaća uvjete javnog natječaja. Podnošenjem ponude na javni natječaj smatra se da je ponuditelj fizička osoba dao privolu za prikupljanje i obradu svojih osobnih podataka u svrhu provođenja javnog natječaja u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka (GDPR).

VII.

Sudionici natječaja dužni su izvršiti uplatu jamčevine u visini 10% od početne utvrđene cijene za korist Proračuna Grada Osijeka IBAN: HR5023600001831200002 model: HR 68 poziv na broj 7757-OIB uplatitelja uz napomenu – „jamčevina za kupovinu nekretnine GZ IT PARK“.

Jamčevina se plaća putem virmanskog naloga ili općom uplatnicom.

Jamčevina će se u slučaju odustanka od kupovine u bilo kojoj fazi natječajnog postupka od otvaranja ponuda i dalje smatrati odustatninom.

Ponuditeljima koji nisu uspjeli u postupku natječaja, jamčevina se vraća u roku od 15 dana od donošenja rješenja o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, dok se položena jamčevina ponuditeljima čija je ponuda prihvaćena zadržava i uračunava u ugovorenu cijenu.

VIII.

Ponuditelj odnosno njegov punomoćnik može pisanim putem odustati od ponude u svako doba prije otvaranja ponuda pod uvjetom da se ponuda tog ponuditelja nakon što se otvori može identificirati.

IX.

Ponudu mogu podnijeti zajedno dva ili više ponuditelja. Zajednička ponuda obvezuje sve ponuditelje koji podnose zajedničku ponudu. Svi ponuditelji solidarno odgovaraju za uredno ispunjenje obveze. Zajednička ponuda mora sadržavati i ovlaštenje za jednog ponuditelja da zastupa sve ponuditelje što se dokazuje uredno potpisanom punomoći od strane svih ponuditelja.

X.

Trošak procjene, odnosno vrijednost procjembenog elaborata tržišne cijene u iznosu 618,75 EUR a koji je u fazi natječaja snosio Grad Osijek uračunava se u kupoprodajni ugovor i plaća ga kupac.

XI.

Postupak natječaja provodi Povjerenstvo za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Osijeka. Povjerenstvo o provedenom natječaju i javnom otvaranju ponuda sačinjava zapisnik. Ponuditelj, odnosno njegov punomoćnik koji prisustvuje otvaranju ponuda mogu iznijeti prigovor u svezi s postupkom otvaranja ponuda i sadržajem ponude drugih ponuditelja koji će se unijeti u zapisnik.

XII.

Najpovoljnijim ponuditeljem u postupku prodaje nekretnine smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu kupoprodajnu cijenu pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja. Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu i ispunjava sve druge uvjete natječaja, te prihvati ponuđenu kupoprodajnu cijenu ponuditelja koji je odustao. Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude odnosno od sklapanja ugovora o kupoprodaji gubi pravo na povrat jamčevine.

XIII.

U slučaju da na natječaj pristigne više ponuda s istim najviše ponuđenim iznosom cijene, nadmetanje se nastavlja u postupku otvaranja ponuda između prisutnih ponuditelja koji su ponudili isti najviši iznos pisanim iskazivanjem nove ponude.

Ponuda s ponuđenim iznosom nove cijene predaje se Povjerenstvu u pisanom obliku i upisuje u zapisnik kojeg ponuditelj potpisuje.

U slučaju da prisutni ponuditelji ponovo iskažu isti iznos, postupak se ponavlja dok jedan od ponuditelja ne ponudi viši iznos od drugoga.

Ponuditelj koji nije prisutan javnom otvaranju ponuda, nema pravo nadmetati se s ponuditeljima koji su prisutni otvaranju.

Ako otvaranju ponuda nije prisutan niti jedan od ponuditelja koji su ponudili isti iznos cijene, nadmetanje će se nastaviti između njih novim prikupljanjem pisanih ponuda u roku pet dana.

U obavijesti odnosno u pozivu za dostavu nove ponude daje se i uputa o načinu i mjestu dostave.

Ako je otvaranju ponuda prisutan samo jedan od ponuditelja koji su ponudili isti najviši iznos postupa se kao u slučaju kad nije prisutan niti jedan od tih ponuditelja.

XIV.

Nepravodobne, neuredne i nepotpune ponude se neće razmatrati, a potpune i pravodobne koje ne ispunjavaju sve natječajne uvjete će se smatrati neprihvatljivim.

Iznimno, u slučaju da na natječaj pristigne samo jedna ponuda i da ista ne sadrži sve tražene priloge (dokumente) prodavatelj će pozvati ponuditelja da u određenom roku dopuni takvu ponudu, pod uvjetom da je u natječajnom roku izvršena uplata jamčevine.

XV.

Na temelju uvjeta natječaja i Prijedloga Povjerenstva iz točke XI. ovog natječaja Rješenje o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Gradsko vijeće.

Na Rješenje se, radi njegova preispitivanja, može uložiti prigovor Gradskom vijeću u roku od osam dana od dana dostave. Rješenje o prigovoru je konačno.

Temeljem Rješenja o odabiru sklapa se kupoprodajni ugovor.

XVI.

Po konačnosti rješenja o odabiru najpovoljnije ponude, ponuditelj je dužan pristupiti potpisu ugovora u roku osam dana od dana uručenja poziva za sklapanje ugovora.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj u propisanom roku bez opravdanog razloga ne pristupi potpisu ugovora, a izostanak se ne opravda, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj izostanak opravda, odredit će mu se novi rok za potpis ugovora koji ne može biti duži od daljnjih 30 dana, računajući od dana isteka roka iz stavka 1. ove točke.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora ni u roku iz prethodnog stavka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora. Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u rokovima iz stavaka 1. i 3. ove točke, Rješenje o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti.

Jamčevina se ne vraća najpovoljnijem ponuditelju koji odustane od sklapanja ugovora.

XVII.

Rok za plaćanje kupoprodajne cijene i troška procjene iznosi 60 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora na broj računa Grada Osijeka određen u kupoprodajnom ugovoru.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj nakon sklapanja ugovora ne plati ugovorenu cijenu u roku iz stavka 1. ove točke prodavatelj će smatrati da je najpovoljniji ponuditelj odustao od kupovine i u tom slučaju gubi pravo na iznos koji je na ime jamčevine uplatio za kupovinu nekretnine.

XVIII.

Kupovinom nekretnine kupac se odriče prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora zbog pravnih nedostataka na kupljenoj nekretnini, te neće tražiti naknadu štete ako bi mu ona bila izazvana sudskim postupkom protiv bespravnog korisnika zemljišta, odnosno neće tražiti naknadu eventualne štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenoj nekretnini ili nemogućnosti uknjižbe nekretnine.

Kupac uknjižbu prava vlasništva na kupljenoj nekretnini temelji na kupoprodajnom ugovoru i potvrdi prodavatelja da je kupoprodajnu cijenu platio u cijelosti.

XIX.

Propisane porezne obveze i druga javna davanja snosi stjecatelj nekretnine.

Stjecatelj nekretnine snosi i ostale troškove koji bi mogli proizaći u svezi s privođenjem namjeni nekretnine.

XX.

Pisane ponude u zatvorenom omotu s naznakom „PONUDA ZA NATJEČAJ - KUPOVINA NEKRETNINE PZ IT PARK - NE OTVARAJ (KLASA: 944-18/26-01/20)“, predaju se u roku od 15 dana od dana objave obavijesti u dnevnom tisku (Glas Slavonije, 12.10.2026.) kojom se daje informacija da je natječaj o prodaji nekretnina objavljen na oglasnoj ploči gradske uprave na adresi Osijek, Franje Kuhača 9 i na službenim mrežnim stranicama Grada.

Ponuda se predaje neposredno u pisarnici Grada Osijeka ili poštom preporučeno na adresu primatelja Grad Osijek, Upravni odjel za gospodarenje imovinom i vlasničko-pravne odnose, Franje Kuhača 9, Osijek.

Danom predaje ponude smatra se dan predaje ponude neposredno u Pisarnici Grada, odnosno dan predaje na poštu preporučenom pošiljkom.

Ponude ponuditelja koje pristignu nakon roka određenog za predaju ponuda odbacit će se kao nepravovremene.

Jednako tako će se postupiti i s ponudama koje su poslone poštom preporučeno, a nisu zaprimljene u pisarnici Grada Osijeka do datuma i vremena označenog za otvaranje ponuda. U potonjoj situaciji rizik za pravovremenu dostavu ponude snosi ponuditelj.

XXI.

Javno otvaranje pisanih ponuda obaviti će se na dan 29.10.2026. u 13,00 sati. Na otvaranju ponuda mogu biti nazočni ponuditelji te njihovi ovlašteni predstavnici uz predočenje valjane punomoći.

KLASA: 944-18/26-01/20

URBROJ: 2158-1-02-26-10

Osijek, 12.10.2026.

GRAD OSIJEK

GRADONAČELNIK

Ivan Radić, mag. oec.

