

Na temelju članka 48., stavka 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), članka 391. 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, 152/14,81/15,94/17), članka 3. Odluke o prihvaćanju projekta „Stambeno poslovna zgrada „Novi centar“ Sveti Petar Orehovec“ (KLASA: 361-01/25-01/01, URBROJ: 2137-20-25-1 od 1. travnja 2025. godine) i članka 48. Statuta Općine Sveti Petar Orehovec („Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije“ broj 9/21), Općina Sveti Petar Orehovec (u daljnjem tekstu: Općina) objavljuje

## **JAVNI POZIV ZA ISKAZIVANJE INTERESA za zajedničko ulaganje u izgradnju stambeno-poslovne zgrade „Novi centar“**

### **I.**

#### **Uvodne odredbe**

Javni poziv za iskazivanje interesa za zajedničko ulaganje u izgradnju stambeno-poslovne zgrade (u daljnjem tekstu: Javni poziv) objavljuje se u svrhu realizacije projekta izgradnje stambeno-poslovne zgrade „Novi centar“ Sveti Petar Orehovec, na zemljištu u vlasništvu Općine Sveti Petar Orehovec, označenom kao čestica broj 2714/7 k.o. Sveti Petar Orehovec, upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj 910, površine 793 m<sup>2</sup> i čestica broj 2714/4 k.o Sveti Petar Orehovec upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj 2348, površine 1068 m<sup>2</sup> (u daljnjem tekstu: Nekretnine).

Općina je vlasnik Nekretnina na kojima je temeljem važeće prostorno-planske dokumentacije moguća izgradnja stambeno-poslovne zgrade.

Općina traži partnera za udruženje radi ostvarenja zajedničkog cilja: projektiranja i izgradnje stambeno-poslovne zgrade na nekretninama (u daljnjem tekstu: zajednički cilj)

U zajednički cilj partner ulaže svoja novčana sredstva te fizički i intelektualni rad potreban za projektiranje i izgradnju stambeno-poslovne zgrade, dok Općina ulaže vlasništvo Nekretnina, Idejno rješenje-Arhitektonski projekt TD 127/25 i Lokacijsku dozvolu KLASA: UP/I-350-05/25-01/5, URBROJ: 2137-05/203-25-15 od 26. lipnja 2025. godine i moderira odnosno provodi javni poziv za iskaz interesa za kupnju stanova i donosi rang listu kupaca stambenih jedinica sukladno utvrđenim kriterijima.

Partner se obvezuje Općini predati poslovni prostor u nivou izvedbe „roh bau“.

Vrijednost uloga Općine procijenjena je na 49.600,00 eura prema Procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnine izrađenom od stalnog sudskog vještaka Filip Kašik, ing. građ. (KAŠIK d.o.o., Trg Svetog Florijana 5, Križevci).

Cilj zajedničkog ulaganja je izgradnja stambeno-poslovne zgrade, koji uključuje stambeni dio koji se sastoji od 5 stambenih jedinica s pratećim prostorima, te s 5 parkirališnih mjesta i pratećim suterenskim spremištima, poslovni dio koji se sastoji od 2 poslovne jedinice, manje prizemne i veće koja se proteže kroz dvije katne etaže, u prizemlju planirana poslovna jedinica „tihe, čiste“ uredske ili slične namjene, na katnim etažama predviđeno uređenje novih uredskih prostora za potrebe smještaja administrativnih prostora Općine Sveti Petar Orehovec, spojna terasa smještena na 1. katu građevine koja povezuje dijelove A i B sa izravnim pristupom iz stubišnog prostora na 1. katu građevine.

Realizacijom zajedničkog cilja Općina ostvaruje svoj interes za stambenim zbrinjavanjem svojih mještana i uređenjem poslovnog prostora za potrebe smještaja administrativnih

prostora Općine, a partner realizaciju gospodarskog cilja izgradnjom stambeno-poslovne zgrade.

Stanovi koji mu nakon realizacije zajedničkog cilja pripadnu u vlasništvo, partner će biti u obvezi ponuditi na prodaju po unaprijed utvrđenoj povlaštenoj cijeni osobama s liste koju odredi Općina, a sve kako je utvrđeno u daljnjim odredbama.

Projekt izgradnje stambeno-poslovne zgrade mora biti izrađen na način da su uključeni svi standardi odnosno norme koje se odnose na energetska učinkovitost, ekološku održivost te protupotresne mjere.

## **II.**

### **Građevinski standardi zgrade i stanova te stupanj dovršenosti**

Stambeno-poslovna zgrada mora biti projektirana i izgrađena poštujući sve urbanističke i građevinske norme i standarde. Standard gradnje (materijala i opreme) određen je u troškovniku na koji Općina mora dati suglasnost.

Traženi stupanj dovršenosti jest „završena zgrada“, dakle zgrada koja je istog trenutka useljiva i može se odmah koristiti, ona za koju je ishodaena uporabna dozvole, izvršeno etažiranje i provedeno u zemljišnoj knjizi.

## **III.**

### **Udio Općine u zajedničkom cilju**

Udio Općine u zajedničkom cilju sastoji se od vrijednosti nekretnine procijenjene od strane ovlaštenog sudskog vještaka te idejnog rješenja stambeno-poslovne zgrade.

Općina će preuzeti obvezu plaćanja vodnog i komunalnog doprinosa te realizaciju komunalnih priključaka za sve objekte koji su predmet ovog poziva.

## **IV.**

### **Udio partnera u zajedničkom cilju**

1. Udio partnera u zajedničkom cilju čini:
  - a) izrada i financiranje projektne dokumentacije –glavni i izvedbeni projekt, uz pribavu suglasnosti Općine na tu dokumentaciju,
  - b) ishodaenje građevinske dozvole,
  - c) izrada i financiranje svih potrebnih geodetskih elaborata,
  - d) prijavljivanje početka gradnje kod nadležnih tijela i sve obveze u vezi s tim,
  - e) financiranje troška stručnog nadzora nad građenjem,
  - f) financiranje svih troškova i davanja vezanih uz gradnju,
  - g) izgradnja stambeno-poslovne zgrade u cijelosti, stambene zgrade do faze „završena zgrada“ koja je u cijelosti useljiva, poslovne zgrade do nivo izvedbe „roh bau“,
  - h) ishodaenje i financiranje tehničkog pregleda i uporabne dozvole,
  - i) ishodaenje i financiranje upisa objekta u katastru i zemljišnim knjigama te etažiranje istog.

## V.

### Prijenos ovlasti, prijenos prava vlasništva

Nakon zaključenja ugovora Općina će na partnera prenijeti ovlasti za ishođenje potrebnih dozvola, projekata i elaborata.

Nekretnine ostaju u vlasništvu Općine za cijelo vrijeme dok traje realizacija zajedničkog cilja, sve do zaključenja ugovora o međusobnoj diobi prava vlasništva na etažiranoj nekretnini.

Za potrebe provedbe projekta i etažiranja stambenog dijela zgrade Općina će s partnerom sklopiti Ugovor o osnivanju prava građenja.

Partner je dužan financirati izgradnju stambeno-poslovne zgrade iz vlastitih sredstva, koja mogu biti i osigurana iz kreditnih plasmana, ali Nekretnine ne mogu biti sredstvo osiguranja (hipoteka) za te plasmane.

Nakon potpisa ugovora o izvođenju radova privatni investitor potpisuje kupoprodajne ugovore s kupcima stanova kojim bi se definirali uvjeti i rokovi plaćanja uz uvjet da kupci stanova prilikom sklapanja kupoprodajnog ugovora plaćaju 5% kupoprodajne cijene dok će se dinamika plaćanja ostatka kupoprodajne cijene utvrditi ugovorom između kupca i partnera. Partner se obvezuje u roku od 6 mjeseci od završetka radova izvršiti etažiranje i riješiti imovinsko-pravne odnose odnosno upis vlasništva.

## VI.

### Razlozi za isključenje ponuditelja

Općina će iz postupka odabira isključiti partnera:

- a) ako je nad partnerom otvoren stečajni postupak, prethodni stečajni postupak, postupak predstečajne nagodbe ili postupak likvidacije,
- b) ako je partner nesposoban za plaćanje ili prezadužen ili ako je obustavio poslovne aktivnosti;
- c) ako se utvrdi da partner nije ispunio obveze plaćanja dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje svojih zaposlenika.

Kao dokaz da ne postoje osnove za isključenje partner je uz ponudu dužan dostaviti:

- a) izvatak iz sudskog registra za partnera, iz kojeg proizlazi da ne postoje razlozi ne stariji od 30 dana;
- b) BON-2, ne stariji od 30 dana
- c) potvrdu porezne uprave, ne stariju od 30 dana.

## VII.

### Uvjeti sposobnosti ponuditelja

Za partnera u ovom projektu može biti odabran samo onaj koji ispunjava slijedeće uvjete:

- a.) Ekonomska i financijska sposobnost  
Ukupan promet (zbroj prometa) partnera u zadnje tri financijski dostupne godine (2024., 2023. i 2022.) mora biti dvostruko veći od procijenjene vrijednosti uloga partnera.
- b.) Tehnička i stručna sposobnost  
Partner mora imati zaposlenu najmanje jednu osobu koja zadovoljava uvjete da bude imenovana inženjerom gradilišta, propisane Zakonom o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje.

Partner mora pružiti dokaz o iskustvu (reference) za kvalitetno izvršenje poslova gradnje sličnih građevina.

Kao dokaz ispunjavanja uvjeta, partner je uz ponudu dužan dostaviti:

- a.) Financijsku dokumentaciju (izvješća) u kojima je utvrđen promet partnera u poslovnim godinama, ili vlastoručno potpisanu Izjavu;
- b.) Dokumentaciju kojom se dokazuje ispunjavanje uvjeta za inženjera gradilišta sukladno Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje;
- c.) Najmanje dvije reference za kvalitetno izvršenje poslova gradnje sličnih građevina u zadnjih pet godina.

## **VIII.**

### **Jamstvo za uredno ispunjenje ugovora**

U roku od 15 (petnaest) dana od dana potpisa ugovora odabrani partner je obvezan dostaviti jamstvo za uredno ispunjenje ugovora za slučaj povrede ugovornih obveza.

Odabrani će Partner po potpisu ugovora dostaviti jamstvo u obliku bankovne garancije platave na prvi poziv i bez prigovora u iznosu 10% od vrijednosti nekretnine, s rokom važenja 30 dana dužim od roka trajanja ugovorne obveze. U slučaju produljenja roka izvođenja radova partner je dužan produljiti trajanje jamstva za uredno izvršavanje ugovora za slučaj povrede ugovornih obveza na razdoblje produljenog trajanja izvođenja radova.

Partner može umjesto bankovne garancije kao jamstvo za uredno izvršenje ugovora uplatiti novčani polog u traženom iznosu na transakcijski račun Općine Sveti Petar Orehovec.

## **IX.**

### **Kriteriji za odabir najpovoljnijeg ponuditelja**

Najpovoljnijim partnerom smatrat će se natjecatelj koji ispunjava sve uvjete iz ovog Javnog poziva i ponudi najmanju kupoprodajnu cijenu stana po m<sup>2</sup>.

U slučaju ponuđene iste cijene stana po m<sup>2</sup> prednost ima ponuda koji je zaprimljena ranije.

## **X.**

### **Postupak odabira najpovoljnijeg ponuditelja**

U roku i na način određen u daljnjim odredbama, partneri dostavljaju Općini ponudu.

Povjerenstvo otvara pristigle ponude te utvrđuje jesu li iste pravovremeno pristigle. Povjerenstvo, nadalje, utvrđuje postoje li razlozi za isključenje ponuditelja te uvjeti sposobnosti ponuditelja.

U slučaju da u nekoj od pristiglih ponuda postoje kakve nejasnoće i/ili se iz priložene dokumentacije ne može sa sigurnošću utvrditi (ne)postojanje kakve činjenice, Povjerenstvo će pozvati ponuditelja da isto pojasni i/ili dopuni s dodatnom dokumentacijom. Takva pojašnjenja i/ili dopune ne smiju mijenjati dostavljenu ponudu u dijelu koji se odnosi na kriterije za odabir, kako bi se isključio diskriminirajući učinak takvog postupanja te otklonila mogućnost narušavanja načela tržišnog natjecanja.

Od pravodobno pristiglih ponuda, kod kojih ne postoje razlozi za isključenje, Povjerenstvo će iste razmatrati te će predložiti prihvaćanje ponude koja se utvrdi kao najpovoljnija. Općina nakon svih zaprimljenih ponuda obavlja razgovor sa svim prihvatljivim partnerima.

O radnjama, utvrđenjima i odlukama, Povjerenstvo sastavlja Zapisnik, kojeg zajedno s prijedlogom za prihvaćanje ponude dostavlja općinskom načelniku na daljnje postupanje. Općinski načelnik nakon zaprimanja Zapisnika i prijedloga Povjerenstva donosi odluku o odabiru.

Općina zadržava pravo da bez obrazloženja poništi Javni poziv ili ne prihvati niti jednu ponudu te zbog toga ne odgovara za eventualnu štetu, uz obvezni povrat jamčevine natjecateljima.

## **XII.**

### **Sadržaj, prilozi, jezik i pismo te rok i način dostave ponuda**

Javni poziv provodi se sustavom zatvorenih ponuda.

Javni poziv otvoren je od 05. ožujka 2026. godine i traje do 7. travnja 2026. godine, uz mogućnost ponavljanja u krugovima dok se ne izabere ponuditelj.

Pravo sudjelovanja na Javnom pozivu imaju sve fizičke i pravne osobe koje dostave sljedeću dokumentaciju:

- a) Podatke o natjecatelju: ime i prezime, prebivalište i OIB (fizičke osobe), odnosno naziv, sjedište i OIB (pravne osobe),
- b) Presliku domovnice (fizičke osobe),
- c) Presliku rješenja o registraciji (pravne osobe),
- d) Terminski plan gradnje, rok ishoda građevinske dozvole i rok završetka izgradnje,
- e) Procijenjenu vrijednost investicije,
- f) Dokumentaciju propisanu točkom VI (u slučaju privatne osobe ista je u obvezi dokazati da će imati ugovor s Izvođačem koji ispunjava tražene kriterije).

Nepotpune ponude neće se razmatrati.

Ponuda mora biti sastavljena na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu.

Ponuda se dostavlja u zatvorenoj omotnici na adresu Općina Sveti Petar Orehovec, Sveti Petar Orehovec 12, 48267 Orehovec uz naznaku – Javni poziv za iskazivanje interesa za zajedničko ulaganje u stambeno-poslovnu zgradu „Novi centar“ - NE OTVARAJ!

## **XIII.**

### **Završne odredbe**

Sve potrebne informacije zainteresirani natjecatelji mogu dobiti u Jedinostvenom upravnom odjelu Općine Sveti Petar Orehovec, na telefon 048/856-141 ili na e-mail: [opcina-orehovec@svetipetarorehovec.hr](mailto:opcina-orehovec@svetipetarorehovec.hr)

Ovaj Javni poziv objaviti će se na oglasnoj ploči i službenim web stranicama Općine

KLASA: 361-01/26-01/01

URBROJ: 2137-20-26-1

Sveti Petar Orehovec, 05. ožujka 2026.