



REPUBLIKA HRVATSKA  
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA  
GRAD VALPOVO  
GRADONAČELNIK

KLASA: 944-03/25-01/2  
URBROJ: 2158-7-2-25-14

Valpovo, 14. kolovoza 2025. godine

GRADONAČELNIK GRADA VALPOVA, na temelju članka 35. stavak 2. i članka 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 22/00, 73/00, 79/06, 141/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), članka 33. Statuta Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 12/22 i 05/25), članka 24. i 35. stavak 2. Odluke o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 10/24), članka 6. Programa poticaja i olakšica investitorima u gospodarske zone na području grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 10/24) te na prijedlog Povjerenstva za raspolaganje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Valpova sa druge (2) sjednice, koja je održana dana 12. kolovoza 2025. godine, pod brojčanom oznakom KLASA: 029-01/25-02/1, URBROJ: 2158-7-2-25-5, donosi sljedeću

**ODLUKU**

**O ODABIRU NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA**

I.

Gradonačelnik Grada Valpovo, sukladno provedenom postupku **JAVNOG NATJEČAJA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA**, pod brojčanom oznakom KLASA: 944-03/25-01/2, URBROJ: 2158-7-2-25-4, od 25. lipnja 2025. godine (u daljnjem tekstu: Javni natječaj), a koji je objavljen na mrežnim stranicama Grada Valpova [www.valpovo.hr](http://www.valpovo.hr) i na oglasnoj ploči Grada Valpova te je u dnevnom listu pod nazivom „VEČERNJI LIST“ objavljena Obavijest o objavi javnog natječaja, donosi odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Valpova (u daljnjem tekstu: Odluka) kako slijedi u nastavku:

| NAJPOVOLJNIJI PONUDITELJ:   |                    |                     |                         |                                   |                            |  |   |
|---|--------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------------------|----------------------------|--|---|
| VID-EL j.d.o.o. za proizvodnju i usluge, Marjančaci, Braće Radića 5, 31 550 Valpovo, OIB: 11916771558 |                    |                     |                         |                                   |                            |  |   |
| SVRHA OSNIVANJA PRAVA GRAĐENJA:   |                    |                     |                         |                                   |                            |  |   |
| Gradnja proizvodnog pogona te uredskog i skladišnog prostora  |                    |                     |                         |                                   |                            |  |   |
| Redni broj  | Katastarska općina | Katastarska čestica | Zemljišnoknjižni uložak | Način uporabe katastarske čestice | Površina (m <sup>2</sup> ) | Početni iznos godišnje naknade za osnivanje prava građenja (EUR) | Ponudeni iznos godišnje naknade za osnivanje prava građenja (EUR) |
| ZONA MALOG GOSPODARSTVA III VALPOVO   |                    |                     |                         |                                   |                            |  |   |
| I.  | Valpovo            | 4828                | 8920                    | Kraljevci ORANICA                 | 2.037                      | 1.222,00   | 1.222,00  |



## II.

Pravo građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Valpova iz prethodne točke ove Odluke osniva se s ciljem građenja gospodarskih (proizvodnih) građevina u skladu s važećom prostorno planskom dokumentacijom Grada Valpova.

## III.

Gradonačelnik Grada Valpova sklopit će s najpovoljnijim ponuditeljem Ugovor o osnivanju prava građenja u roku od trideset (30) dana od dana konačnosti ove Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne zaključi Ugovor u roku iz prethodnog stavka ove točke, njegova ponuda smatrat će se neprihvatljivom bez odgovornosti za eventualnu štetu ponuditelju te se njegova uplaćena jamčevina ima smatrati odustatninom, a odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti.

Ugovor o osnivanju prava građenja podliježe javnobilježničkoj potvrdi (solcumnizaciji) te ima snagu ovršne isprave sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

Nositelj prava građenja suglasan je da se pravo građenja upiše o trošku nositelja prava građenja kao teret u istom zemljišno knjižnom ulošku, a da se kao posebno zemljišno-knjižno tijelo upiše u posjedovnicu za ovu svrhu osnovanog zemljišno knjižnog uloška u korist nositelja prava građenja te da se nositelj prava građenja upiše u vlastovnicu novoosnovanog zemljišno knjižnog uloška sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

## IV.

Pravo građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Valpova osniva se na rok do šezdeset (60) mjeseci, odnosno do pet (5) godina.

Najkasnije do isteka roka od šezdeset (60) mjeseci od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja, investitor je obavezan prikupiti svu potrebnu dokumentaciju za gradnju, ishoditi pravomoćnu građevinsku dozvolu, izgraditi objekt u potpunosti, ishoditi pravomoćnu uporabnu dozvolu te započeti s radom gospodarskog objekta proizvodne namjene sukladno Poslovnom planu kojeg je dužan dostaviti uz ponudu na ovaj Javni natječaj.

Rokovi vezani za osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u gospodarskim zonama na području grada Valpova iz stavka 1. i 2. ove točke mogu se produžiti ako Grad Valpovo svojim postupanjem ili propuštanjem postupanja dovede investitore u situaciju da ugovorene obaveze i rokove ne mogu ispoštovati ili su takvi razlozi uzrokovani višom silom. Zahtjev za produženje rokova podnosi nositelj prava građenja, s pisanim obrazloženjem razloga za traženje produženja rokova, koje obrazloženje odnosno opravdanost razloga mora biti prihvaćena od strane Grada Valpova.

Odluku o produženju rokova donosi predstavničko tijelo Grada Valpova.

## V.

Za osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Valpova poblize označenom u točki I. ove Odluke, najpovoljniji ponuditelj ponudio je godišnji iznos naknade od **1.222,00 EUR (bez PDV-a)** i to na rok do šezdeset (60) mjeseci, odnosno do pet (5) godina.

Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Valpova, na svojoj drugoj (2) sjednici, koja je održana dana 12. kolovoza 2025. godine, pod brojčanom oznakom KLASA: 029-01/25-02/1, URBROJ: 2158-7-2-25-5, utvrdilo je da najpovoljniji ponuditelj iz točke I. ove Odluke ostvaruje pravo na olakšice i poticaje Grada Valpova sukladno odredbama članka 6. Programa poticaja i olakšica investitorima u gospodarske zone na području grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 10/24), po mjeri 1. pod nazivom **OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA UZ POVLAŠTENE NAKNADE** i to na način da se konačna godišnja naknada za predmetno građevinsko zemljište u vlasništvu Grada Valpova (nakon obračuna ostvarene olakšice i poticaja Grada Valpova) utvrđuje u sljedećem iznosu:



1. **Od 0,13 EUR/m<sup>2</sup>** građevinskog zemljišta, odnosno u iznosu godišnje naknade od **264,81 EUR** do isteka roka od 36 mjeseci od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja;
2. **Od 1,33 EUR/m<sup>2</sup>** građevinskog zemljišta odnosno u iznosu godišnje naknade od **2.709,21 EUR** nakon isteka roka od 36 mjeseci od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja do isteka roka od 60 mjeseci od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja.

Godišnja naknada za osnivanje prava građenja plaća se u jednakim godišnjim obrocima (anuitetima), koji se raspoređuju na mjesečne naknade na koje se obračunava PDV.

Prva mjesečna naknada mora se uplatiti u roku od trideset (30) dana od dana sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja, a svaka sljedeća naknada dospijeva na naplatu sljedeći mjesec na dan koji po broju odgovara danu dospijeca prve naknade, ukoliko kalendarski nema toga dana ista dospijeva zadnji dan u mjesecu.

U slučaju kašnjenja s plaćanjem mjesečne naknade iz prethodnog stavka ove točke, nositelj prava građenja dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu na kašnjenje i to od dana dospelosti pa do uplate svakog pojedinog mjesečnog obroka.

U slučaju ne plaćanja tri (3) mjesečna obroka naknade za pravo građenja Grad Valpovo može raskinuti ugovor o osnivanju prava građenja.

Najpovoljnijem ponuditelju uplaćena jamčevina uračunava se u iznos godišnje naknade za pravo građenja.

#### VI.

Poticaji i olakšice koje se dodjeljuju najpovoljnijem ponuditelju iz točke I. ove Odluke su **DE MINIMIS POTPORE** (u daljnjem tekstu: potpore male vrijednosti), koje se dodjeljuju i koje su usklađene sa odredbama 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.; u daljnjem tekstu: Uredba Komisije (EU) br. 2023/2831.).

Navedena potpora male vrijednosti čini iznos sredstava koji predstavlja razliku između iznosa godišnje naknade za osnivanje prava građenja postignutog na javnom natječaju za osnivanje prava građenja i konačnog iznosa godišnje naknade za osnivanje prava građenja utvrđenog nakon obračuna ostvarene olakšice i poticaja u razdoblju od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja do isteka roka od 60 mjeseci za završetak investicije.

#### OBRAČUN OLAKŠICA I POTICAJA INVESTITORIMA U GOSPODARSKE ZONE NA PODRUČJU GRADA VALPOVA

VID-EL j.d.o.o. ZA PROIZVODNJU I USLUGE, MARJANČACI, BRAĆE RADIĆA 5, 31 550 VALPOVO, OIB: 11916771558  
k.č.br. 4828, k.o. Valpovo

| GODIŠNJI IZNOS NAKNADE<br>ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA<br>POSTIGNUT NA JAVNOM NATJEČAJU |              |                       | KONAČAN IZNOS GODIŠNJE NAKNADE<br>ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA UTVRĐEN NAKON<br>OBRAČUNA OSTVARENE OLAKŠICE I POTICAJA |                             |              |                       | RAZLIKA<br>UKUPNOG<br>IZNOSA |
|--|--------------|-----------------------|---|-----------------------------|--------------|-----------------------|------------------------------|
| 1  | 2            | 3 (1+2)               | 4   | 5                           | 6            | 7 (5+6)               | 8 (3-7)                      |
| Iznos bez<br>PDV-a<br>(EUR)  | PDV<br>(EUR) | Ukupan iznos<br>(EUR) | Godina  | Iznos bez<br>PDV-a<br>(EUR) | PDV<br>(EUR) | Ukupan iznos<br>(EUR) | UKUPNO<br>(EUR)              |
| 1.222,00   | 305,50       | 1.527,50              | 1. GODINA   | 264,81                      | 66,20        | 331,01                | 1.196,49                     |
|  |              |                       | 2. GODINA   | 264,81                      | 66,20        | 331,01                | 1.196,49                     |



|   |  |  |           |          |        |          |                 |
|---|--|--|-----------|----------|--------|----------|-----------------|
|   |  |  | 3. GODINA | 264,81   | 66,20  | 331,01   | 1.196,49        |
|   |  |  | 4. GODINA | 2.709,21 | 677,30 | 3.386,51 | /               |
|   |  |  | 5. GODINA | 2.709,21 | 677,30 | 3.386,51 | /               |
| <b>OSTVARENA POTPORA MALE VRIJEDNOSTI</b> |  |  |           |          |        |          | <b>3.589,47</b> |

#### VII.

Odabrani najpovoljniji ponuditelj iz točke I. ove Odluke dužan je Gradu Valpovu pri potpisivanju Ugovora o osnivanju prava građenja dostaviti bjanko zadužnicu u iznosu koji pokriva godišnji iznos naknade za osnivanje prava građenja, za eventualne buduće tražbine Grada Valpova kao vlasnika zemljišta.

Ukoliko nositelj prava građenja ne podmiri dospjele obveze po ispostavljenom računu, Grad Valpovo može aktivirati bjanko zadužnicu i naplatiti sve do visine dospjelog duga.

Ukoliko nositelj prava građenja ne plati naknadu u roku, dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeća obroka od uplate.

#### VIII.

Nositelj prava građenja ne može pravo građenja, za vrijeme njegova trajanja, prenijeti na neku drugu fizičku osobu ili trgovačko društvo ili ga opteretiti bilo kojim uknjiženim ili neuknjiženim stvarnim pravom bez izričite pisane suglasnosti ili odobrenja Gradonačelnika Grada Valpova.

Nositelj prava građenja ne može izgrađeni poslovni objekt unijeti u svoj temeljni kapital ili temeljni kapital drugog trgovačkog društva.

Sve naprijed navedene zabrane moraju se upisati u zemljišnu knjigu. U slučaju nepoštivanja predmetnih ograničenja, Grad Valpovo ovlašten je raskinuti Ugovor o osnivanju prava građenja.

Ukoliko ugovorne strane sporazumno raskinu Ugovor o pravu građenja za vrijeme njegova trajanja, dotad naplaćena naknada na ime prava građenja neće se vratiti nositelju prava građenja.

U slučajevima kad je prema Ugovoru o osnivanju prava građenja Grad Valpovo ovlašten raskinuti ugovor, nositelj prava građenja nema pravo na povrat dotad uplaćene naknade na ime prava građenja, dužan je platiti sve dospjele naknade na ime prava građenja te se odriče bilo kakvih odštetnih zahtjeva prema Gradu Valpovu.

#### IX.

Grad Valpovo kao osnivač prava građenja ne odgovara za eventualne materijalne i pravne nedostatke na građevinskom zemljištu koje je predmet ove Odluke te sa te pravne osnove nositelj prava građenja nema pravo potraživanja naknade štete.

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 i prijenosu prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, osnivač prava građenja može u roku od trideset (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.

#### X.

Nositelj prava građenja, po isteku roka iz točke IV. ovog Javnog natječaja, uz uvjet da je ispunio sve preuzete obveze iz Ugovora o osnivanju prava građenja, stječe mogućnost:



1. sklapanja dodatka ugovora o osnivanju prava građenja na temelju kojeg se osnovano pravo građenja produžava na razdoblje od maksimalno 30 godina, za koje se vrijeme visina naknade osnivanja prava građenja utvrđuje sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, uz primjenu postupka revalorizacije godišnje naknade po objavi godišnjeg indeksa potrošačkih cijena ili
2. kupovine građevinskog zemljišta opterećenog pravom građenja po cijeni koja se utvrđuje sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

Nositelj prava građenja ima pravo prvokupa zemljišta opterećenog pravom građenja, koje će se prilikom prodaje prodavati putem natječaja za prodaju građevinskog zemljišta opterećenog pravom građenja po tada važećoj tržišnoj vrijednosti.

Ukoliko želi ostvariti pravo iz prethodnog stavka ove točke nositelj prava građenja dužan je volju za kupnjom zemljišta na kojem ima pravo građenja, iskazati pismom namjere prema vlasniku zemljišta u roku najkasnije do isteka roka od šezdeset (60) mjeseci računajući od dana potpisivanja Ugovora o osnivanju prava građenja.

#### XI.

Nositelj prava građenja koji je koristio poticaje i olakšice Grada Valpova na temelju odredbi članka 6. Programa poticaja i olakšica investitorima u gospodarske zone na području grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 10/24), uz uvjet da je ispunio sve preuzete obveze iz ugovora o osnivanju prava građenja, da je izgradio građevinu **PROIZVODNE NAMJENE** do isteka roka od 36 mjeseci od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja te da je ishodio pravomoćnu uporabnu dozvolu stječe mogućnost:

1. kupovine građevinskog zemljišta opterećenog pravom građenja po cijeni koja se utvrđuje sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, uz mogućnost korištenja dodatnih olakšica i poticaja Grada Valpova u sljedećim situacijama:
  - a) Umanjenje cijene građevinskog zemljišta za 75% ako je gospodarski objekt proizvodne namjene sagrađen prije isteka roka od 12 mjeseci od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja te ishodena pravomoćna uporabna dozvola.
  - b) Umanjenje cijene građevinskog zemljišta za 50% ako je gospodarski objekt proizvodne namjene sagrađen prije isteka roka od 24 mjeseca od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja te ishodena pravomoćna uporabna dozvola.
  - c) Umanjenje cijene građevinskog zemljišta za 25% ako je gospodarski objekt proizvodne namjene sagrađen prije isteka roka od 36 mjeseci od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja te ishodena pravomoćna uporabna dozvola.

Konačna kupovna cijena građevinskog zemljišta u gospodarskim zonama na području grada Valpova, uz korištenje svih poticaja i olakšica ne može biti manja od **2,12 EUR/m<sup>2</sup>**.

#### XII.

Na ovu Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, radi njezinog preispitivanja, sudionik natječaja u roku od osam (8) dana od dana njezine dostave može uložiti prigovor Gradonačelniku Grada Valpova. O prigovoru odlučuje Gradonačelnik.

U povodu preispitivanja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, Gradonačelnik Grada Valpova može odluku potvrditi, izmijeniti ili uloženi prigovor odbaciti kao neosnovan.

Odluka Gradonačelnika o prigovoru je konačna.

#### XIII.

Ova Odluka objavljuje se na službenim mrežnim stranicama Grada [www.valpovo.hr](http://www.valpovo.hr) te se dostavlja svim sudionicima Javnog natječaja.



**Dostaviti:**

1. VID-EL j.d.o.o. za proizvodnju i usluge, Marjančaci, Braće Radića 5, 31 550 Valpovo;
2. Služba za financije i proračun Grada Valpova;
3. Arhiva.

