

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 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 33. Statuta Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 12/22 i 05/25), članka 14. stavak 1. Odluke o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 10/24) te Odluke o raspisivanju i načinu provođenja Javnog natječaja za prodaju nekretnine u vlasništvu Grada Valpova, pod brojčanom oznakom KLASA: 940-01/25-01/11, URBROJ: 2158-7-2-25-3, od 04. studenog 2025. godine, raspisuje sljedeći

JAVNI NATJEČAJ
ZA PRODAJU NEKRETNINE U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA

I.

Gradonačelnik Grada Valpova raspisuje Javni natječaj za prodaju nekretnine u vlasništvu Grada Valpova (u daljnjem tekstu: Javni natječaj), predmet kojega je nekretnina kako slijedi u nastavku:

Redni broj	Katastarska općina	Katastarska čestica	Zemljišnoknjižni uložak	Oznaka zemljišta	Površina	Početni iznos prodajne cijene (bez zakonom propisanog poreza)
1.	Harkanovci	347	1223	HARKANOVCI, MATIJE GUPCA (ORANICA)	1.685,00 m ²	3.200,00 EUR

Predmetna nekretnina pobliže označena u stavku 1. ove točke ima pristup na javnu površinu i nalazi se prema odredbama Prostornog plana uređenja Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 09/03, 08/10, 08/15, 02/18, 06/20, 08/20 – pročišćeni tekst, 07/22 i 08A/22 - pročišćeni tekst) u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Harkanovci

II.

Početni iznos prodajne cijene za nekretninu pobliže opisanu u točki I. ovog Javnog natječaja utvrđen je na temelju Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti građevinskog zemljišta, oznake PVN-25-48, od 08. kolovoza 2025. godine, kojeg je izradio stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif. iz Osijeka, Delnička 2c, 31 000 Osijek, OIB: 33508120441.

Sukladno odredbama **ZAKONA O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA** („Narodne novine“ br. 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina na području Osječko-baranjske županije, izdalo je Gradu Valpovu Mišljenje o usklađenosti novog Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti građevinskog zemljišta, oznake PVN-25-48, od 08. kolovoza 2025. godine, k.č.br. 347, k.o. Harkanovci, s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, pod brojčanom oznakom KLASA: 364-02/25-01/13, URBROJ: 2158-05-25-9, od 05. rujna 2025. godine.

Temeljem izrađenog Procjemenog elaborata tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđena je u ukupnom iznosu od **3.200,00 EUR** (bez zakonom propisanog poreza).

Odabrani ponuditelj obvezuje se platiti Gradu Valpovu trošak izrade procjemenog elaborata u ukupnom iznosu od **625,00 EUR sa PDV-om EUR s PDV-om**, sukladno Odluci Gradonačelnika Grada Valpova, pod brojčanom oznakom KLASA: 406-03/25-01/27, URBROJ: 2158-7-2-25-3, od 07. srpnja 2025. godine.

III.

Pisana ponuda za ovaj Javni natječaj mora sadržavati:

- naziv, odnosno ime i prezime ponuditelja, sjedište odnosno adresu, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, podatke iz sudskog registra za pravne osobe ili izvataka iz obrtnog registra);
- oznaku nekretnine (k.č.br.) za koju se podnosi ponuda i svrhu kupovine nekretnine;
- iznos ponuđene kupovne cijene za predmetnu nekretninu, a koji ne može biti niži od početnog iznosa prodajne cijene navedenog u točki I. ovog Javnog natječaja;
- iznos uplaćene jamčevine i broj računa te naziv banke natjecatelja;
- potpis ponuditelja, odnosno potpis i pečat za pravne osobe.

Uz pisanu ponudu natjecatelj je dužan priložiti:

- presliku domovnice, osobne iskaznice ili putovnice ukoliko je natjecatelj fizička osoba, odnosno presliku obrtnice ukoliko se radi o obrtniku odnosno presliku akta o upisu pravne osobe u službeni registar nadležnog tijela s priložima o registraciji ili izvadak iz registra, a za državljane i pravne osobe iz država članica EU za to odgovarajući dokaz;
- izvornik ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti ponuditelja;
- dokaz o uplati jamčevine;
- dokaz da su izmirene sve obveze prema Gradu Valpovu (ne stariji od trideset (30) dana od dana podnošenja ponude);
- dokaz da su izmirene sve obveze prema Republici Hrvatskoj (ne stariji od trideset (30) dana od dana podnošenja ponude);
- izjavu ponuditelja 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 pisane ponude na ovaj Javni natječaj smatra se da je ponuditelj u svojstvu fizičke osobe dao privolu za prikupljanje i obradu osobnih podataka u svrhu provođenja javnog natječaja u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka (GDPR).

Ako se u državi poslovnog nastana ponuditelja, odnosno državi čiji je osoba državljanin ne izdaju dokumenti ili ako ne obuhvaćaju sve okolnosti, oni mogu biti zamijenjeni izjavom pod prisegom ili ako izjava pod prisegom prema pravu dotične države ne postoji, izjavom davatelja s ovjerenim potpisom kod javnog bilježnika u državi poslovnog nastana ponuditelja, odnosno državi čiji je pravna osoba subjekt odnosno državljanin.

IV.

Svaki natjecatelj dužan je uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% od početnog iznosa prodajne cijene nekretnine koja je predmet ovog Javnog natječaja, na žiroračun Grada Valpova IBAN: HR66 23400091847100007, Model: HR68, Poziv na broj: 7242-OIB, uz napomenu: „Jamčevina za prodaju nekretnine u vlasništvu Grada Valpova“.

Uplata jamčevine vrši se putem virmanskog naloga ili općom uplatnicom (ne kompenzacijom, cesijom i sl.).

Jamčevina se u slučaju odustanka ponuditelja u bilo kojoj fazi natječajnog postupka od otvaranja ponuda, ima računati kao odustatnina i neće se vraćati.

Ponuditeljima koji nisu uspjeli u postupku natječaja, jamčevina se vraća u roku od trideset (30) dana od donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu, dok se položena jamčevina ponuditelja čija je ponuda prihvaćena zadržava i uračunava u ugovorenu kupoprodajnu cijenu.

V.

Pravo podnošenja pisane ponude na ovaj Javni natječaj imaju sve fizičke državljani Republike Hrvatske i državljani članica Europske unije i pravne osobe koje su registrirane u Republici Hrvatskoj i/ili državama članicama Europske unije.

Ostale pravne i fizičke osobe mogu sudjelovati na ovom natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za raspolaganje i upravljanje građevinskim zemljištem na području Republike Hrvatske.

VI.

Javni natječaj se objavljuje na mrežnoj stranici Grada Valpova www.valpovo.hr i na oglasnoj ploči Grada Valpova.

Obavijest o objavi Javnog natječaja objavljuje se u dnevnom tisku po izboru nadležnog tijela, a obavezno sadrži:

- podatke o nekretnini (oznaku i opis katastarske čestice s površinom i prostorno planskom namjenom);
- početni iznos prodajne cijene;
- informacije o mjestu objave cjelokupnog teksta javnog natječaja.

Rok za dostavu ponuda računa se od dana objave obavijesti u dnevnom tisku.

Javni natječaj objavljuje se na određeno vrijeme i to na vrijeme od petnaest (15) dana.

VII.

Ponude s traženom dokumentacijom podnose se na sljedeću adresu:

GRAD VALPOVO, Matije Gupca 32, 31 550 Valpovo, u zatvorenoj omotnici s naznakom „**Javni natječaj za prodaju nekretnine u vlasništvu Grada Valpova (Harkanovci) – NE OTVARATI**“, od dana objave Obavijesti o objavi Javnog natječaja u dnevnom tisku.

Ponuda se predaje neposredno u Pisarnici Grada Valpova ili preporučenom poštom na gore navedenu adresu.

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

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

Jednako tako će se postupiti i s ponudama koje su poslone poštom preporučeno, a nisu zaprimljene u pisarnicu Grada Valpova do datuma i vremena označenog za otvaranje ponuda.

U potonjoj situaciji rizik za pravodobnu dostavu ponude snosi ponuditelj.

VIII.

Postupak Javnog natječaja provodi Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Valpova (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz natječaja (administrativna provjera), sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda te u zapisniku iskazuje mišljenje o tome jesu li ponude podnesene u skladu s natječajnim uvjetima te utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja nadležnom tijelu.

Povjerenstvo može predložiti da se ne prihvati niti jedna od prispjelih ponuda.

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.

IX.

Nepravodobne, neuredne i nepotpune ponude neće se uzeti u razmatranje, a Grad Valpovo zadržava pravo bez obrazloženja poništiti Javni natječaj i ne prihvatiti niti jednu od prispjelih ponuda.

Potpune i pravodobne ponude koje ne ispunjavaju sve natječajne uvjete smatrat će se neprihvatljivim.

Najpovoljnijim ponuditeljem u postupku prodaje predmetne nekretnine smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja.

Povjerenstvo će izvršiti rangiranje pristiglih ponuda za pojedinu nekretninu i utvrditi njihov redoslijed prema uvjetima iz ovog Javnog natječaja.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude, najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda slijedećeg ponuditelja koji ispunjava sve druge natječajne uvjete te prihvati najvišu ponuđenu cijenu ponuditelja koji je odustao.

Ako ponuditelj koji je ponudio najveći iznos ponude odustane od svoje ponude jamčevina mu se ne vraća.

U slučaju da na Javni natječaj za istu nekretninu pristigne više ponuda sa istim najvišim iznosom ponuđene cijene, nadmetanje se nastavlja novim prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama u za to određenom roku između ponuditelja koji su ponudili isti najviši iznos.

Ponuda s ponuđenim novim iznosom cijene predmetne nekretnine predaje se Povjerenstvu u pisanom obliku te se otvara na sljedećoj sjednici.

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

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

X.

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.

XI.

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.

XII.

Predmetna nekretnina pobliže označena u točki I. ovog Javnog natječaja kupuje se po načelu „viđeno-kupljeno“, što isključuje prigovore bilo koje vrste na stanje i kvalitetu iste.

Za nekretninu koju neovlašteno koriste treće osobe, pitanje povrata u posjed rješava kupac o svom trošku.

XIII.

U slučaju da Javni natječaj za prodaju nekretnine ne uspije jer na natječaj nije pristigla niti jedna pravovaljana ponuda, Grad će ponoviti natječaj s istim početnim iznosom kupoprodajne cijene još najviše dva puta, u roku od šest (6) mjeseci, nakon čega će Odluka o raspisivanju i načinu provođenja Javnog natječaja za prodaju nekretnine u vlasništvu Grada Valpova prestati važiti.

XIV.

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za kupnju predmetne nekretnine, donosi nadležno tijelo na prijedlog Povjerenstva te se ista objavljuje na službenim mrežnim stranicama Grada.

Odluka iz prethodnog stavka ove točke dostavlja se svim sudionicima natječaja. Navedena Odluka smatra se dostavljenom danom objave na službenim mrežnim stranicama Grada.

Na Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, radi njezinog preispitivanja, sudionik natječaja u roku od osam (8) dana od dana njezine dostave može uložiti prigovor nadležnom tijelu.

U povodu preispitivanja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, nadležno tijelo može odluku potvrditi, izmijeniti ili uloženi prigovor odbaciti kao neosnovan. Odluka o prigovoru je konačna.

Temeljem konačne Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za određenu nekretninu sklapa se Ugovor o kupoprodaji.

XV.

Po konačnosti odluke o odabiru najpovoljnije ponude, ponuditelj je dužan pristupiti potpisu ugovora u roku od osam (8) dana od dana uručjenja 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 trideset (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, Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti.

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

XVI.

Ugovorena cijena se plaća u roku trideset (30) kalendarskih dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Trošak izrade procjembenog elaborata iz točke II. ovog Javnog natječaja plaća kupac na način da će se kupoprodajna cijena uvećati za iznos troška.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj nakon sklapanja ugovora u roku iz prethodnog stavka ove točke, ne plati ugovorenu cijenu, 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 građevinskog zemljišta.

XVII.

Kupoprodajni ugovor, osim bitnih sastojaka određenih zakonom, mora sadržavati i sljedeće odredbe:

- rok za plaćanje kupoprodajne cijene koji ne može biti duži od trideset (30) kalendarskih dana od dana sklapanja ugovora;
- odredbu da se kupac odriče prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora zbog pravnih nedostataka na kupljenoj nekretnini te da kupac neće tražiti naknadu štete ako bi mu ona bila izazvana sudskim postupkom protiv bespravnog korisnika zemljišta odnosno da neće tražiti naknadu eventualne štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenoj nekretnini ili nemogućnosti uknjižbe na istoj;
- odredbu da kupac uknjižbu prava vlasništva na kupljenoj nekretnini može zatražiti na temelju kupoprodajnog ugovora i prodavateljeve potvrde da je kupoprodajnu cijenu platio u cijelosti.

XVIII.

Ugovor o kupoprodaji podliježe solemnizaciji te ima snagu ovršne isprave sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

XIX.

Porez na promet nekretnina snosi najpovoljniji ponuditelj.

Najpovoljniji ponuditelj snosi i sve ostale troškove koji bi mogli proizaći u svezi s privođenjem namjeni nekretnine koja je je predmet ovog Javnog natječaja.

XX.

Otvaranje ponuda je javno. Obavijest o vremenu i mjestu otvaranja ponuda bit će pravovremeno objavljena na službenim mrežnim stranicama Grada Valpova.

Na otvaranju ponuda mogu biti nazočni ponuditelji te njihovi ovlašteni predstavnici uz predočenje valjane punomoći.

XXI.

Sva eventualna pitanja vezana uz ovaj Javni natječaj mogu se dobiti osobnim dolaskom u Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Grada Valpova na adresi Valpovo, Matije Gupca 32, 31 550 Valpovo, putem telefona 031/ 285 – 307 ili slanjem upita na sljedeću adresu elektronske pošte: miroslava.baksa@valpovo.hr.

KLASA: 940-01/25-01/11

URBROJ: 2158-7-2-25-4

Valpovo, 05. studenog 2025. godine

