

GRADONAČELNIK GRADA VALPOVA, na temelju članka 6. stavak 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), članka 4. stavak 2. Odluke o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 05/20) te članka 33. Statuta Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 12/22, 05/25 i 18/25), a sukladno Odluci o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Valpova, pod brojčanom oznakom KLASA: 372-01/26-01/10, URBROJ: 2158-7-2-26-1, od 20. ožujka 2026. godine, raspisuje sljedeći

JAVNI NATJEČAJ
ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA
U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA

I.

Gradonačelnik Grada Valpova raspisuje **JAVNI NATJEČAJ ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA** (u daljnjem tekstu: Javni natječaj), predmet kojega su poslovni prostori u vlasništvu Grada Valpova koji se nalaze u prizemlju Gradsko-školsko športske dvorane u Valpovu, a koji su upisani u Bazu zemljišnih podataka Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Valpovo, pod brojem ZK uložka: 7264, na katastarskoj čestici označenoj kao k.č.br. 2034, Adresa katastarske čestice / Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade: DR. FRANJE TUĐMANA 4 (ŠPORTSKI OBJEKT, IGRALIŠTE), ukupne površine 3.818 m², u k.o. Valpovo (u daljnjem tekstu: Poslovni prostori).

Poslovni prostori koji su predmet ovog Javnog natječaja prikazani su u Tablici 2.1. Poslovni prostori u vlasništvu Grada Valpova te Skici 2.2. Gradsko-školske dvorane u Valpovu, a koje se prilažu uz ovaj Javni natječaj i sastavni su dio istog.

II.

Poslovni prostori iz prethodne točke ovog Javnog natječaja daju se u zakup u viđenom stanju i to poslovni prostor označen kao **P01 ukupne površine od 23,47 m²** isključivo u svrhu obavljanja **USLUŽNE DJELATNOSTI**, a poslovni prostor označen kao **P02 ukupne površine od 72,56 m²** isključivo u svrhu obavljanja **UGOSTITELJSKE DJELATNOSTI**.

III.

Visina početnog iznosa zakupnine za Poslovne prostore iz točke I. ovog Javnog natječaja utvrđuje se kako slijedi:

REDNI BROJ	ASELJE	ADRESA POSLOVNIH PROSTORA	K.Č.BR.	OZNAKA POSLOVNOG PROSTORA	UKUPNA POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA	POČETNI IZNOS MJESEČNE ZAKUPNINE (bez PDV-a)
1.	Valpovo	Valpovo, dr. Franje Tuđmana 4, 31 550 Valpovo	2034	P01	23,47 m ²	211,70 EUR
				P02	72,56 m ²	435,36 EUR

Početni iznos mjesečne zakupnine poslovnog prostora označenog kao P01 iz prethodnog stavka ove točke utvrđen je na temelju Procjemenog elaborata tržišne vrijednosti zakupa poslovnog prostora uslužne namjene koji je izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina mr.sc.

Tihomir Štefić, mag.ing.aedif. iz Osijeka, Delnička 2c, 31 000 Osijek, OIB: 33508120441, oznake PVN-25-50, od 08. kolovoza 2025. godine, na temelju kojeg je utvrđena tržišna vrijednost zakupa mjesečno po m² u iznosu od **9,02 EUR**.

Početni iznos mjesečne zakupnine poslovnog prostora označenog kao P02 iz stavka 1. ove točke utvrđen je na temelju Procjemenog elaborata tržišne vrijednosti zakupa poslovnog prostora ugostiteljske namjene koji je izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif. iz Osijeka, Delnička 2c, 31 000 Osijek, OIB: 33508120441, oznake PVN-25-51, od 08. kolovoza 2025. godine, na temelju kojeg je utvrđena tržišna vrijednost zakupa mjesečno po m² u iznosu od **6,00 EUR**.

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 novih procjemenih elaborata o tržišnoj vrijednosti zakupa poslovnih prostora 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.

Iznos ugovorene mjesečne zakupnine uvećava se za iznos obračunatog poreza na dodatnu vrijednost sukladno odredbama važećeg Zakona o porezu na dodanu vrijednost, ukoliko je primjenjivo.

IV.

Uz cijenu zakupnine postignute na ovom Javnom natječaju, zakupnik je dužan snositi i troškove tekućeg održavanja kao što su čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, stolariji i slično.

Zakupnik je dužan plaćati i troškove vezane uz korištenje poslovnog prostora (električna energija, plin, voda i odvodnja, telefon, Internet, vodna naknada, komunalna naknada, odvoz smeća, troškove zajedničke pričuve i druge tekuće troškove), po ispostavljenom računu nadležnog tijela Grada Valpova.

Zakupnik je ujedno dužan voditi brigu o zakupljenom poslovnom prostoru pažnjom dobrog gospodara sukladno namjeni poslovnog prostora iz točke II. ovog Javnog natječaja.

V.

Poslovni prostori u vlasništvu Grada Valpova iz točke I. ovog Javnog natječaja daje se u zakup na vrijeme do pet (5) godina te isti prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

VI.

Ovaj Javni natječaj provodi se prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenoj omotnici.

Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije, a koje su registrirane za obavljanje ugostiteljske i uslužne djelatnosti koje uplate jamčevinu u iznosu od 10% od početnog iznosa mjesečne zakupnine bez obračunatog poreza na dodanu vrijednost (ukoliko je primjenjivo).

Jamčevina se uplaćuje u korist Proračuna Grada Valpova na sljedeći broj žiroračuna IBAN: HR66 2340 0091 8471 0000 7, Model: HR68, Poziv na broj: 7242-OIB te mora biti uplaćena virmanskim nalogom ili općom uplatnicom (ne kompenzacija). Dokaz o uplati jamčevine prilaže se kao sastavni dio natječajne dokumentacije.

Izabranom ponuditelju koji će s Gradonačelnikom Grada Valpova zaključiti ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora jamčevina se uračunava u iznos prve mjesečne zakupnine, a ponuditeljima čija ponuda ne bude prihvaćena jamčevina se vraća u roku od petnaest (15) dana od dana nakon otvaranja ponuda.

Ako se ponuditelj natječe za više poslovnih prostora, za svaki je poslovni prostor potrebno dati odvojenu ponudu u posebnoj omotnici te uplatiti utvrđenu jamčevinu.

VII.

Pisana ponuda za davanje u zakup Poslovnog prostora u vlasništvu Grada Valpova iz točke I. ovog Javnog natječaja mora sadržavati sljedeće:

- podatke o ponuditelju: Ime i prezime, odnosno naziv podnositelja ponude, adresu prebivališta ili sjedišta, osobni identifikacijski broj (OIB), telefonski kontakt te kontakt elektroničke pošte;
- za fizičke osobe: presliku osobne iskaznice i presliku obrtnice;
- za pravne osobe: original ili presliku rješenja o upisu u sudski registar ne stariju od trideset (30) dana od dana objave Javnog natječaja;
- broj žiroračuna podnositelja ponude (IBAN);
- podatke za identifikaciju poslovnog prostora (broj zemljišnoknjižne čestice, oznaku poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora);
- visinu ponuđene mjesečne zakupnine poslovnog prostora, koja ne smije biti niža od početnog iznosa mjesečne zakupnine navedenog u javnom natječaju i koji mora biti izražen u eurima u apsolutnom iznosu, a ne u postotku ili opisnom iznosu u odnosu na druge ponuditelje;
- namjenu/djelatnost korištenja poslovnog prostora;
- original ili presliku dokaza o uplaćenju jamčevini;
- potvrdu Službe za financije i proračun Grada Valpova da podnositelj ponude nema dugovanja prema Proračunu Grada Valpova po bilo kojoj osnovi ne stariju od trideset (30) dana od dana podnošenja ponude;
- potvrdu Porezne uprave da podnositelj ponude nema dugovanja prema Proračunu Republike Hrvatske po bilo kojoj osnovi ne stariju 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 zakupu 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).

VIII.

Ponude s traženom dokumentacijom podnose se u pisanom obliku u zatvorenoj omotnici u roku od petnaest (15) dana od dana objave Javnog natječaja s naznakom: „**JAVNI NATJEČAJ ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA – NE OTVARATI**“, na adresu: **GRAD VALPOVO, Matije Gupca 32, 31 550 Valpovo.**

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.

IX.

Ovaj Javni natječaj objavljuje se na mrežnoj stranici Grada Valpova www.valpovo.hr i na oglasnoj ploči Grada Valpova koja se nalazi na adresi: Valpovo, Matije Gupca 32, 31 550 Valpovo.

X.

Nepotpune i nepravodobne ponude, kao i ponude fizičkih ili pravnih osoba koje imaju dugovanja prema Proračunu Grada Valpova ili Proračunu Republike Hrvatske po bilo kojem osnovu, neće biti uzete u razmatranje, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Iznimno, u slučaju da na natječaj za pojedini poslovni prostor pristigne samo jedna ponuda koja ne sadrži sve tražene isprave i dokaze, a ponuditelj je uplatio jamčevinu, Grad Valpovo će pisanim putem pozvati ponuditelja da u roku od tri dana od primitka poziva, dopuni ponudu. U slučaju da i u tom roku ponuditelj ne dostavi sve potrebne isprave i dokaze, ponuda će se smatrati nepotpunom.

XI.

Zajednička ponuda obvezuje sve ponuditelje koji podnesu zajedničku ponudu, odnosno da solidarno odgovaraju za uredno ispunjenje obveze i da takva ponuda mora sadržavati ovlaštenje za jednog ponuditelja da zastupa sve ponuditelje (punomoć).

XII.

Najpovoljniji ponuditelj je onaj koji ispunjava natječajne uvjete, koji nema dugovanja prema Proračunu Grada Valpova i Proračunu Republike Hrvatske po bilo kojem osnovu i koji je ponudio najviši iznos mjesečne zakupnine.

XIII.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene **ZAKONOM O HRVATSKIM BRANITELJIMA IZ DOMOVINSKOG RATA I ČLANOVIMA NJIHOVIH OBITELJI** („Narodne novine“ br. 121/17, 98/19, 84/21 i 156/23) ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozivaju na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz važećeg zakona koji uređuje zakup i kupoprodaju poslovnog prostora i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine te ujedno dostave svu propisanu dokumentaciju iz navedenog Zakona.

Osobe navedene u prethodnom stavku ove točke obvezne su uz ponudu priložiti i sljedeću dokumentaciju:

- potvrdu izdanu od nadležnog tijela (nadležni upravni odjel Osječko-baranjske županije, Ministarstvo obrane, Ministarstvo unutarnjih poslova, Ministarstvo branitelja) kojom se dokazuje utvrđeni status sukladno Zakonu o hrvatskim braniteljima;
- pored potvrde iz prethodnog podstavka, dužan je dostaviti dokaz o srodstvu s osobom koja ima prednost na sklapanje ugovora o zakupu (rodni list ili drugu potvrdu nadležnog tijela, u izvorniku ili preslici),
- uvjerenje izdano od Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, ne starije od petnaest dana, kojim se dokazuje da ponuditelj je/nije korisnik mirovine;
- izjavu da ne traje zakup drugoga poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren, ovjerenu kod javnog bilježnika (za osobu koja se poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora – članak 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji).

XIV.

Nakon isteka roka za podnošenje pisanih ponuda, Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama i pokretninama na području grada Valpova (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) provodi postupak otvaranja, pregleda i utvrđivanja prijedloga najpovoljnije ponude te sastavlja popis podnijetih ponuda za poslovni prostor.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo neće razmatrati, a nepotpunom ponudom smatrat će se ona u kojoj se ponuditelj nije očitovao o svim natječajnim uvjetima.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda, koja uz ispunjenje svih natječajnih uvjeta, sadrži i najveći iznos zakupnine.

Gradonačelnik Grada Valpova zadržava pravo ne prihvatiti niti jednu od zaprimljenih ponuda.

XV.

Prema kriterijima iz ovog Javnog natječaja, Povjerenstvo predlaže Gradonačelniku donošenje Odluke o izboru najpovoljnije ponude za poslovni prostor iz ovog Javnog natječaja.

Odluka o izboru najpovoljnije ponude za zakup poslovnog prostora iz prethodnog stavka ove točke dostavlja se svim ponuditeljima.

Protiv Odluke iz stavka 1. ove točke nije dopuštena žalba, već se može pokrenuti upravni spor.

XVI.

Ako ponuditelj čija je ponuda najpovoljnija, u bilo kojoj fazi postupka davanja u zakup poslovnog prostora odustane od ponude ili ne zaključi ugovor o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine.

Ponuditeljima koji ne uspiju u natječaju jamčevina se vraća u roku od petnaest (15) dana nakon otvaranja ponuda.

U slučaju iz stavka 1. ove točke, Gradonačelnik može na prijedlog Povjerenstva poslovni prostor dati u zakup drugom po redu najpovoljnijem ponuditelju za najviši iznos zakupnine postignute natječajem ili raspisat novi natječaj.

XVII.

Gradonačelnik Grada Valpova i izabrani ponuditelj sklopit će Ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Valpova u roku od petnaest (15) dana od dana donošenja Odluke o izboru najpovoljnije ponude za zakup poslovnog prostora, kojim će se regulirati sva međusobna prava i obveze ugovornih strana.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Valpova iz prethodnog stavka ove točke mora biti potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika. Troškove solemnizacije snosi izabrani ponuditelj.

Ukoliko ponuditelj u roku od petnaest (15) dana po primitku Odluke iz točke XV. ovog Javnog natječaja ne zaključi ugovor o zakupu ili ne preuzme poslovni prostor smatrat će se da je odustao od ugovora.

XVIII.

Prije sklapanja ugovora, najpovoljniji ponuditelj obavezan je dostaviti Gradu Valpovu bjanko zadužnicu ovjerenu kod javnog bilježnika, koja pokriva godišnji iznos zakupnine poslovnog prostora.

XIX.

Sva eventualna pitanja vezana uz ovaj Javni natječaj mogu se dobiti u Upravnom odjelu za gospodarstvo i društvene djelatnosti Grada Valpova, putem telefona 031/ 285-307 ili slanjem upita na sljedeću adresu elektronske pošte: miroslava.baksa@valpovo.hr.

KLASA: 372-01/26-01/10

URBROJ: 2158-7-2-26-2

Valpovo, 24. ožujka 2026. godine



GRADONAČELNIK:
Matko Šutalo, dipl.iur.



TABLICA 1. POSLOVNI PROSTORI U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA

REDNI BROJ	PRIGRADSKO NASELJE	POSLOVNI PROSTORI							
		ADRESA	K.Č.BR.	OZNAKA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA (m ²)	POSLOVNI PROSTOR	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	POČETNI IZNOS MJESEČNE ZAKUPNINE (bez PDV-a)	OZNAKA POSLOVNOG PROSTORA
1.	Valpovo	Valpovo, dr. Franje Tuđmana 4, 31 550 Valpovo	2034	Dr. Franje Tuđmana 4 (športski objekt, igralište)	3.818,00	Prizemlje – 21 Poslovni prostor 1	23,47	9,02 EUR/m ²	P01
						UKUPNO	23,47	211,70 EUR	
						Prizemlje – 22 Poslovni prostor 2	23,47	6,00 EUR/m ²	P02
						Prizemlje – 23 Poslovni prostor 3	49,09		
						UKUPNO	72,56	435,36 EUR	

Investitor: Grad Valpovo, Matije Gupca 32, Valpovo
Građevina: Zgrade u vlasništvu Grada Valpova
Lokacija: k.o. Valpovo, k.o. Ladimirevci, k.o. Ivanovci, k.o. Marjančaci, k.o. Zelčin, k.o. Harkanovci, k.o. Šag i k.o. Nard
Broj projekta: 15/2019

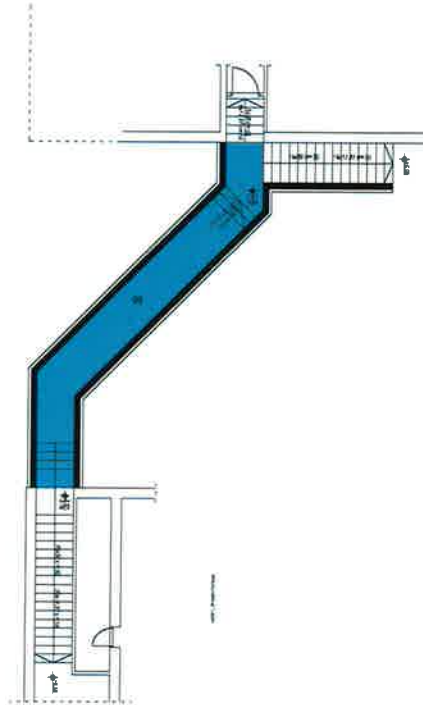
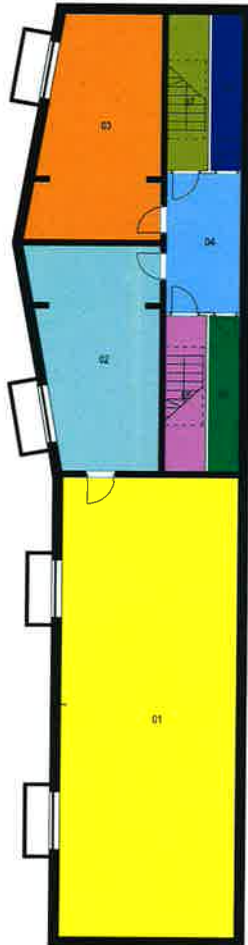
1.5. Gradsko-školska športska dvorana

Lokacija: Dr. Franje Tuđmana 4, Valpovo
k.č.br. 2034, k.o. Valpovo


Katnost: Podrum + Prizemlje + 1. Kat

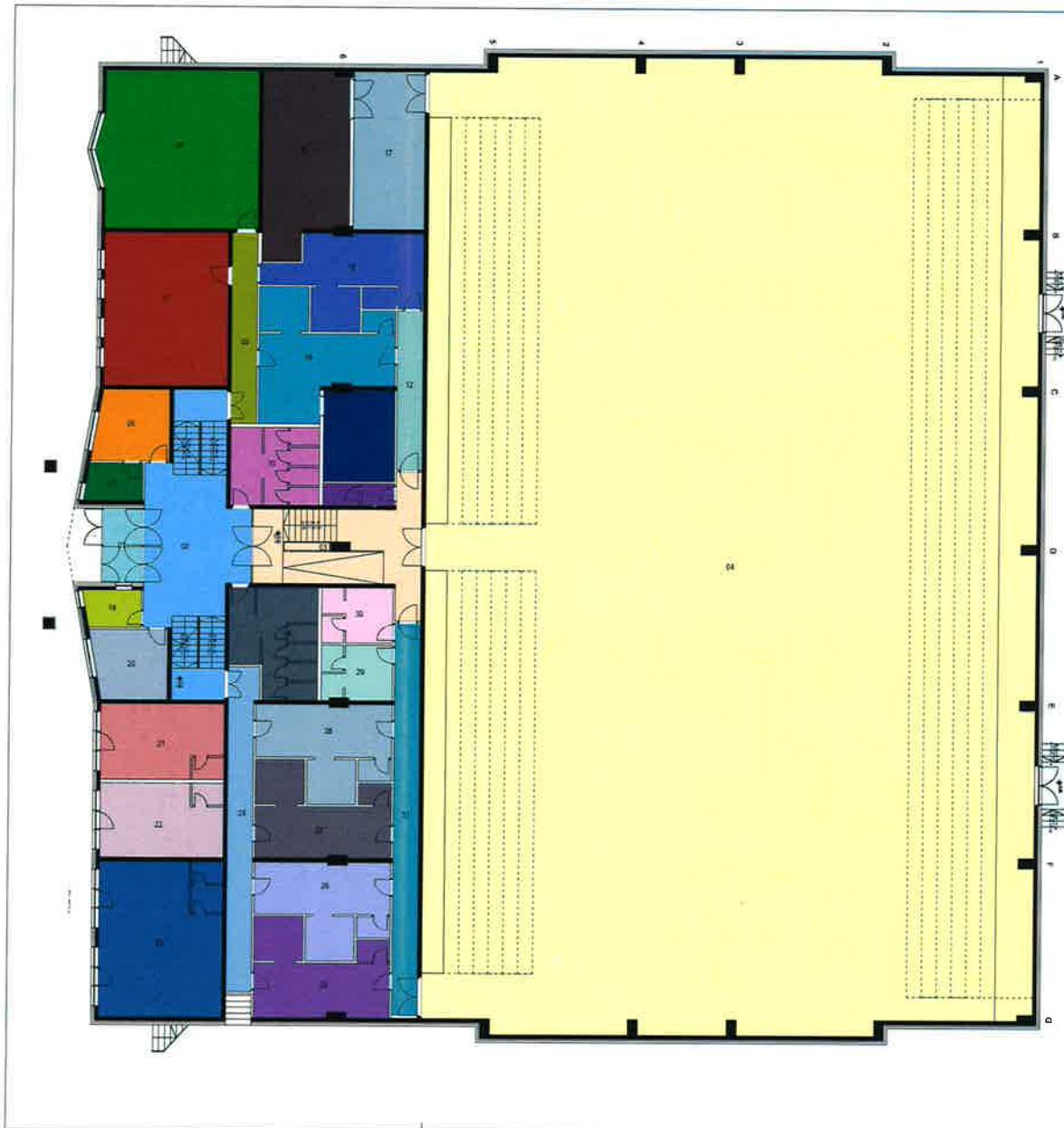
Neto površina zgrade:

DIO ZGRADE	NETO POVRŠINA (m ²)
Podrum	220,15
Prizemlje	2.247,73
1. kat	1.285,83
UKUPNO	3.753,71




ISKAZ NETO KORISNIH POVRŠINA - PODRUM		
OZNAKA	PROSTORIJA	POVRŠINA (m ²)
01	Sklonište (streljana)	97,30
02	Spremište	31,63
03	Praonica	31,63
04	Hodnik	12,24
05	Ostava 1	5,67
06	Ostava 2	5,67
07	Stubište 1	7,56
08	Stubište 2	7,56
09	Spojni tunel	20,89
		220,15 m²

IMENI I/DR Grad Valpovo Marije Gupca 32, Valpovo	IZRAĐIO  ARCADIS ARCADIS d.o.o. za projektiranje i nadzor u graditeljstvu Tina Ujevića 35, Belišće		
VRSTA PROJEKTA Elaborat - iskaz i grafički prikaz površina zgrada	PROJEKTANT TAMARA CVENIČ, mag.ing.aedif.		
GRADJEVINA Gradsko - školska sportska dvorana			
LOKACIJA Dr. Franje Tuđmana 4, Valpovo k.č.br. 2034, k.o. Valpovo			
SADRŽAJ Tlocrt podruma			
MJERILO	DATUM prosinac 2019.	BROJ PROJEKTA 15/2019	REDNI BROJ STRANICE 23



ISKAZ NETO KORISNIH POVRŠINA - PRIZEMLJE		
OZNAKA	PROSTORUJA	POVRŠINA (m ²)
01	Vjetrobran	7,80
02	Hodnik sa slubišlam	59,55
03	Predprostor	36,97
04	Dvorana	1518,22
05	Ured 1	4,87
06	Ured 2	13,23
07	Teretana	48,75
08	Trim kabinet	62,55
09	Hodnik	12,61
10	Sanitarni dvor 1	16,32
11	WC	3,96
12	Hodnik	10,47
13	Sauna i masaža	16,87
14	Garderoba 1 (luševi+wc)	32,02
15	Garderoba 2 (luševi+wc)	27,86
16	Ventilacija	37,92
17	Spremište rekvizita	28,62
18	Sanitarni dvor 2	21,54
19	Prodaja karata	4,87
20	Ured 3	13,23
21	Poslovni prostor 1	23,47
22	Poslovni prostor 2	23,47
23	Poslovni prostor 3	49,09
24	Hodnik	21,45
25	Garderoba 3 (luševi+wc)	27,03
26	Garderoba 4 (luševi+wc)	26,13
27	Garderoba 5 (luševi+wc)	26,13
28	Garderoba 6 (luševi+wc)	26,13
29	Nastavnik 1	10,00
30	Nastavnik 2	10,14
31	Hodnik	25,32
		2.247,73 m²

IME IZDAVA Grad Valpovo Matije Gupca 32, Valpovo	IZDAVAJ  ARCADIS	ARCADIS d.o.o. za projektiranje i nadzor u graditeljstvu Tina Ujevića 35, Betišće
MJEŠTA PROJEKTA Elaborat - iskaz i grafički prikaz površinske zgrade	PROJEKCIJA TAMARA CVENIĆ, mag.ing.aedif.	
GRADNINA Gradsko - školska športska dvorana		
LOKACIJA Dr. Franjo Tuđmana 4, Valpovo k.č.br. 2034, l.o. Valpovo		
NADZOR Tlocrt prizemlja	KUPUJELI DATUM prosinac 2018.	BROJ PROJEKTA 15/2019
		REDNI BROJ STRANICE 24

