



REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD VALPOVO
GRADONAČELNIK

KLASA: 944-03/26-01/2

URBROJ: 2158-7-2-26-12

Valpovo, 16. rujna 2026. 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, 05/25 i 18/25), članka 23. 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 dvadeset i prve (21) sjednice, koja je održana dana 14. rujna 2026. godine, pod brojčanom oznakom KLASA: 029-01/25-02/1, URBROJ: 2158-7-2-26-44, donosi sljedeću

O D L U K U
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: 944-03/26-01/2, URBROJ: 2158-7-2-26-2, od 22. srpnja 2026. godine (u daljnjem tekstu: Javni natječaj), a koji je objavljen dana 31. srpnja 2026. godine na mrežnim stranicama Grada Valpova www.valpovo.hr te je u dnevnom listu pod nazivom „JUTARNI 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:

O.M.R. obrt za proizvodnju strojeva i strojnu obradu metala, vl. Mario Ružman, Valpovo, Ivana Gundulića 14, 31 550 Valpovo, OIB: 40587271117.

SVRHA OSNIVANJA PRAVA GRAĐENJA:

Izgradnja proizvodno-poslovnog objekta i proširenje postojeće gospodarske djelatnosti.

Redni broj	Katastarska općina	Katastarska čestica	Zemljišnoknjižni uložak	Način uporabe katastarske čestice	Površina (m ²)	Početni iznos godišnje naknade za osnivanje prava građenja (EUR)	Ponuđeni iznos godišnje naknade za osnivanje prava građenja (EUR)
------------	--------------------	---------------------	-------------------------	-----------------------------------	----------------------------	--	---

ZONA MALOG GOSPODARSTVA II VALPOVO							
1.	Valpovo	2792/17	9696	IVANA FUDERERA HANZIKE (ORANICA)	2.506	4.500,00	4.500,00
2.		2792/18	9696	IVANA FUDERERA HANZIKE (ORANICA)	2.509	4.510,00	4.510,00

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 (solemnizaciji) 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 obvezan 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.

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 pobliže označenom u točki I. ove Odluke, najpovoljniji ponuditelj ponudio je godišnji iznos naknade od ukupno 9.010,00 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 dvadeset i prvoj (21) sjednici, koja je održana dana 14. rujna 2026. godine, pod brojčanom oznakom KLASA: 029-01/25-02/1, URBROJ: 2158-7-2-26-44, 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/m²** građevinskog zemljišta do isteka roka od 36 mjeseci od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja;
2. **Od 1,33 EUR/m²** građevinskog zemljišta 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 dospijeća 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.).

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**

O.M.R. obrt za proizvodnju strojeva i strojnu obradu metala, vl. Mario Ružman, Valpovo, Ivana Gundulića 14, 31 550 Valpovo, OIB: 40587271117

Građevinsko zemljište - k.č.br. 2792/17, k.o. Valpovo

GODIŠNJI IZNOS NAKNADE ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA POSTIGNUT NA JAVNOM NATJEČAJU			KONAČAN IZNOS GODIŠNJE NAKNADE ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA UTVRĐEN NAKON OBRAČUNA OSTVARENE OLAKŠICE I POTICAJA				RAZLIKA UKUPNOG IZNOSA
1	2	3 (1+2)	4	5	6	7 (5+6)	8 (3-7)
Iznos bez PDV-a (EUR)	PDV (EUR)	Ukupan iznos (EUR)	Godina	Iznos bez PDV-a (EUR)	PDV (EUR)	Ukupan iznos (EUR)	UKUPNO (EUR)
4.500,00	1.125,00	5.625,00	1. GODINA	325,78	81,45	407,23	5.217,77
			2. GODINA	325,78	81,45	407,23	5.217,77
			3. GODINA	325,78	81,45	407,23	5.217,77
			4. GODINA	3.332,98	833,25	4.166,23	1.458,77
			5. GODINA	3.332,98	833,25	4.166,23	1.458,77
OSTVARENA POTPORA MALE VRIJEDNOSTI							18.570,85

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

O.M.R. obrt za proizvodnju strojeva i strojnu obradu metala, vl. Mario Ružman, Valpovo, Ivana Gundulića 14, 31 550 Valpovo, OIB: 40587271117

Građevinsko zemljište - k.č.br. 2792/18, k.o. Valpovo

GODIŠNJI IZNOS NAKNADE ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA POSTIGNUT NA JAVNOM NATJEČAJU			KONAČAN IZNOS GODIŠNJE NAKNADE ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA UTVRĐEN NAKON OBRAČUNA OSTVARENE OLAKŠICE I POTICAJA				RAZLIKA UKUPNOG IZNOSA
1	2	3 (1+2)	4	5	6	7 (5+6)	8 (3-7)
Iznos bez PDV-a (EUR)	PDV (EUR)	Ukupan iznos (EUR)	Godina	Iznos bez PDV-a (EUR)	PDV (EUR)	Ukupan iznos (EUR)	UKUPNO (EUR)

4.510,00	1.127,50	5.637,50	1. GODINA	326,17	81,54	407,71	5.229,79
			2. GODINA	326,17	81,54	407,71	5.229,79
			3. GODINA	326,17	81,54	407,71	5.229,79
			4. GODINA	3.336,97	834,24	4.171,21	1.466,29
			5. GODINA	3.336,97	834,24	4.171,21	1.466,29
OSTVARENA POTPORA MALE VRIJEDNOSTI							18.621,95

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 dospelje obveze po ispostavljenom računu, Grad Valpovo može aktivirati bjanko zadužnicu i naplatiti sve do visine dospelog duga.

Ukoliko nositelj prava građenja ne plati naknadu u roku, dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu od dana dospjeća 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 dospelje 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 XV. 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 mjeseci 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/m²**.

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 te se dostavlja svim sudionicima Javnog natječaja.



Dostaviti:

1. O.M.R. obrt za proizvodnju strojeva i strojnu obradu metala, vl. Mario Ružman, Valpovo, Ivana Gundulića 14, 31 550 Valpovo;
2. Služba za financije i proračun Grada Valpova;
3. Arhiva.

