

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 34. Odluke o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 10/24), članka 23. Programa poticaja i olakšica investitorima u gospodarske zone na području grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 10/24) i Odluke o raspisivanju i načinu provođenja javnog natječaja za osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Valpova, pod broječanom oznakom KLASA: 944-03/26-01/2, URBROJ: 2158-7-2-26-1, od 15. srpnja 2026. godine, raspisuje sljedeći

JAVNI NATJEČAJ
ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU
U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA

I.

Gradonačelnik Grada Valpova raspisuje Javni natječaj za osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Valpova (u daljnjem tekstu: Javni natječaj) s ciljem građenja gospodarskih (proizvodnih) i komercijalnih građevina u skladu s važećom prostorno planskom dokumentacijom Grada Valpova, kako slijedi u nastavku:

Redni broj	Katastarska općina	Katastarska čestica	Zemljišnoknjižni uložak	Način uporabe katastarske čestice	Površina (m ²)	Početni iznos godišnje naknade za osnivanje prava građenja (EUR) bez PDV-a
ZONA MALOG GOSPODARSTVA I VALPOVO						
1.	Valpovo	2817/6	6275	Darka Sutarića (ORANICA)	1.298	2.020,00
2.		2817/7	6275	Darka Sutarića (ORANICA)	815	1.460,00
ZONA MALOG GOSPODARSTVA II VALPOVO						
3.	Valpovo	2792/12	9695	IVANA FUDERERA HANZIKE (ORANICA)	5.464	9.800,00
4.		2792/14	9642	IVANA FUDERERA HANZIKE (ORANICA)	1.605	2.880,00
5.		2792/17	9696	IVANA FUDERERA HANZIKE (ORANICA)	2.506	4.500,00

6.		2792/18	9696	IVANA FUDERERA HANZIKE (ORANICA)	2.509	4.510,00
ZONA MALOG GOSPODARSTVA III VALPOVO						
7.	Valpovo	4814	8920	Kraljevci ORANICA	6.567	11.800,00
8.		4815	8920	Kraljevci ORANICA	6.748	12.200,00
9.		4816	8920	Kraljevci ORANICA	2.692	4.830,00
10.		4817	9565	Kraljevci Oranica	2.691	4.830,00
11.		4818	9369	Kraljevci ORANICA	2.735	4.910,00
12.		4819	9369	Kraljevci ORANICA	2.739	4.920,00
13.		4820	9369	Kraljevci ORANICA	2.752	4.940,00
14.		4821	9369	Kraljevci ORANICA	3.659	6.550,00
15.		4822	9369	Kraljevci ORANICA	11.014	19.800,00
16.		4824	9369	Kraljevci ORANICA	2.936	5.270,00
17.		4825	9369	Kraljevci ORANICA	1.873	3.370,00
18.		4826	9369	Kraljevci ORANICA	2.643	4.750,00
19.		4827	9369	Kraljevci ORANICA	1.864	3.350,00
20.		4829	9369	Kraljevci ORANICA	3.165	5.690,00
21.		4830	8920	Kraljevci ORANICA	3.457	6.210,00
22.		4831	8920	Kraljevci ORANICA	2.396	4.310,00
23.		4833	8920	Kraljevci ORANICA	3.450	6.200,00
24.		4834	8920	Kraljevci ORANICA	2.147	3.860,00
25.		4835	8920	Kraljevci ORANICA	2.154	3.870,00

26.		4854	8920	Valpovo Kraljevci ORANICA	2.355	4.230,00
27.		4855	8920	Valpovo Kraljevci ORANICA	2.702	4.850,00
ZONA GOSPODARSKO POSLOVNE NAMJENE K-VI UZ OBILAZNICU VALPOVA						
28.	Valpovo	2787/7	4034	IVANA FUDERERA HANZIKE (ORANICA)	5.609	10.100,00
29.		2787/10	4173	IVANA FUDERERA HANZIKE (ORANICA)	3.130	5.620,00
30.		2787/11	4173	IVANA FUDERERA HANZIKE (ORANICA)	1.730	3.110,00
31.		2789/6	4126	ORANICA KRALJEVCI	2.877	5.170,00
32.		2789/7	4126	ORANICA KRALJEVCI	2.959	5.320,00
33.		2789/9	9446	IVANA FUDERERA HANZIKE (ORANICA)	3.257	5.850,00
34.		2789/10	9589	IVANA FUDERERA HANZIKE (ORANICA)	2.878	5.170,00
35.		2789/11	9535	IVANA FUDERERA HANZIKE (ORANICA)	3.421	6.150,00

Smještaj i prikaz građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Valpova pobliže označenog u prethodnom stavku ove točke prikazan je na grafičkom prikazu koji se prilaže uz ovaj Javni natječaj i sastavni je dio istog.

II.

Početni iznos godišnje naknade za osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Valpova pobliže označenom u prethodnoj točki ovog Javnog natječaja utvrđen je na temelju Procjembenih elaborata o tržišnoj vrijednosti osnivanja prava građenja, koje 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 i to:

1. PVN-26-17-1, od 22. travnja 2026. godine;

2. PVN-26-17-2, od 22. travnja 2026. godine;
3. PVN-26-17-3, od 22. travnja 2026. godine.

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 dva nova procjembena elaborata o tržišnoj vrijednosti građevinskog zemljišta PE oznake PVN-26-17-1, od 22. travnja 2026. godine i PE oznake PVN-26-17-2, od 22. travnja 2026. godine, s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, pod brojčanom oznakom KLASA: 364-02/26-01/10, URBROJ: 2158-05-26-6, od 01. lipnja 2026. godine.

Ujedno, dana 25. lipnja 2026. godine Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina na području Osječko-baranjske županije izdalo je Gradu Valpovu Mišljenje o usklađenosti novog procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti prava grđenja PE oznake PVN-26-17-3, od 22. travnja 2026. godine, s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, pod brojčanom oznakom KLASA: 364-02/26-01/11, URBROJ: 2158-05-26-18, od 25. lipnja 2026. godine.

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

III.

Sukladno odredbama članka 6. **PROGRAMA POTICAJA I OLAKŠICA INVESTITORIMA U GOSPODARSKE ZONE NA PODRUČJU GRADA VALPOVA** („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 10/24), ponuditelji koji osnivaju pravo građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Valpova u svrhu gradnje građevina **PROIZVODNE NAMJENE** stječu mogućnost korištenja olakšica i poticaja Grada Valpova i to tako da se konačna godišnja naknada za osnivanje prava građenja 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.

Poticaji i olakšice koje se dodjeljuju investitorima u gospodarske zone na području grada Valpova na temelju Programa poticaja i olakšica investitorima u gospodarske zone na području grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 10/24), 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.

Ukoliko ponuditelj želi koristiti poticaje i olakšice Grada Valpova sukladno ovoj točki, dužan je uz pisanu ponudu i dokumentaciju navedenu u točki VI. ovog Javnog natječaja dostaviti i sljedeće:

- **Izjavu o namjeri korištenja olakšica i poticaja Grada Valpova za osnivanje prava građenja uz povlaštene naknade;**
- **Izjavu o korištenim potporama male vrijednosti;**
- **Izjavu o povezanim osobama;**
- **Izjavu o korištenim potporama male vrijednosti povezanih osoba.**

IV.

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 izvatka iz obrtnog registra);
- oznaku građevinskog zemljišta (k.č.br. zemljišta) za koje se podnosi ponuda i svrhu osnivanja prava građenja;
- iznos ponuđene jednogodišnje naknade za predmetno zemljište za pravo građenja, a koja ne može biti niža od početnog iznosa 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 prilogima 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;
- poslovni plan odnosno investicijski elaborat i idejno rješenje građevine (opis objekta koji se namjerava graditi, troškovnik ulaganja, broj novozaposlenih osoba, opis sadržaja koji će biti smješten u objektu, svrha projekta, fiksni rok izgradnje) ovjereno od strane ovlaštenog projektanta;
- specifikacija plana zapošljavanja u novootvorenom objektu s ovjerenom izjavom investitora da garantira realizaciju plana;
- 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);
- preslika obavijesti Državnog zavoda za statistiku o razvrstavanju poslovnog subjekta prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti (NKD).

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.

V.

Svaki natjecatelj dužan je uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% početnog iznosa jednogodišnje naknade za osnivanje prava građenja za svako pojedino zemljište za koje podnosi ponudu, na žiroračun Grada Valpova IBAN: HR66 23400091847100007, Model: HR68, Poziv na broj: 7242-OIB, uz napomenu: „Jamčevina za osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Valpova“.

Uplata jamčevine vrši se putem virmanskog naloga ili općom uplatnicom (ne kompenzacijom).

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 petnaest (15) 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 cijenu osnivanja prava građenja.

VI.

Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani članica Europske unije i pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije.

Ostale pravne i fizičke osobe mogu sudjelovati na natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava građenja na području Republike Hrvatske.

VII.

Početni iznos (bez PDV-a) jednogodišnje naknade za pravo građenja na zemljištu koje je predmetom ovog Javnog natječaja utvrđen je u godišnjem iznosu iz točke I. ovog Javnog natječaja.

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

Revalorizacija tržišne vrijednosti prava građenja provodit će se početkom svake kalendarske godine od dana potpisivanja Ugovora o osnivanju prava građenja, automatizmom bez dodatnog ugovaranja.

Kriterij revalorizacije po isteku svake kalendarske godine jest promjena indeksa potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj koji podatak objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske.

VIII.

Grad Valpovo opremio je građevinska zemljišta pobliže opisana u točki I. ovog Javnog natječaja sa kompletnom prometnom i komunalnom infrastrukturom: prometne površine s pripadajućom oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, distributivnom telekomunikacijskom kanalizacijom (DTK), plinovodnom mrežom, vodoopskrbom, kanalizacijom i električnom energijom, kako bi Nositelj prava građenja ostvario priključke o svom trošku (izuzetak su pojedine nekretnine koje se nalaze u Zoni malog gospodarstva III Valpovo).

Nositelj prava građenja dužan je o vlastitom trošku izgraditi pristup preko javnih površina u vlasništvu Grada Valpova, sustava odvodnje oborinskih voda, do građevinskog zemljišta na kojem osniva pravo građenja ishodeći za to svu potrebnu dokumentaciju.

IX.

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

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

- podatke o građevinskom zemljištu (oznaku i opis katastarske čestice s površinom i prostorno planskom namjenom);
- početni iznos godišnje naknade za osnivanje prava građenja;
- 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 180 dana.

Gradonačelnik Grada Valpova redovito će na službenim mrežnim stranicama Grada Valpova stavljati obavijest o građevinskom zemljištu za koje još nije sklopljen Ugovor o osnivanju prava građenja.

X.

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 osnivanje prava građenja – 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.

XI.

Pristigle ponude otvarat će Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada Valpova (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) prema redoslijedu primitka i to najmanje dva puta mjesečno.

Otvaranje ponuda je javno.

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

XII.

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

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta sadrži najviši ponuđeni iznos jednogodišnje naknade.

Povjerenstvo će izvršiti rangiranje pristiglih ponuda za pojedino zemljište 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 ponuđenu naknadu za pravo građenja 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 isto građevinsko zemljište pristigne više ponuda sa istim najvišim ponuđenim iznosom naknade, 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 naknade 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.

XIII.

Nakon završenog postupka rangiranja pristiglih ponuda za pojedino građevinsko zemljište, Povjerenstvo podnosi prijedlog Gradonačelniku Grada Valpova za donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Temeljem gore navedenog prijedloga, Gradonačelnik Grada Valpova donosi odluku o izboru ili ne izboru najpovoljnijeg ponuditelja, koja se dostavlja svim sudionicima natječaja.

Na odluku se može uložiti prigovor u roku od osam (8) dana od dana dostave odluke.

O prigovoru odlučuje Gradonačelnik Grada Valpova.

Odluka o prigovoru je konačna.

XIV.

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

Trošak javnobilježničke potvrde (solemnizacije) snosi nositelj prava građenja.

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.

XV.

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.

Rok dovršetka izgradnje bitan je sastojak Ugovora o osnivanju prava građenja.

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 nadležno tijelo Grada Valpova.

U slučaju iz prethodnog stavka ove točke Grad Valpovo i nositelj prava građenja sklopit će dodatak Ugovoru o osnivanju prava građenja kojim će se utvrditi vrijeme produženja rokova. Vrijeme produženja rokova mora biti razmjerno vremenu u kojem je investitor bio onemogućen ispunjavati ugovorene obaveze zbog postupanja ili propuštanjem postupanja Grada Valpova ili iz razloga više sile.

XVI.

Odabrani najpovoljniji ponuditelj 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 dospijeca obroka od uplate.

XVII.

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.

Obvezni dio natječaja je i odredba da nakon isteka roka na koji je osnovano pravo građenja, na Grad Valpovo prelazi pravo vlasništva na nekretnini bez isplate naknade za građevinu.

XVIII.

Grad Valpovo kao osnivač prava građenja ne odgovara za eventualne materijalne i pravne nedostatke na građevinskom zemljištu koje je predmet ovog Javnog natječaja 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.

Nositelj prava građenja dozvoljava osnivaču prava građenja da bez njegova daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju neizvršavanja ugovorenih obveza u rokovima i na način određen ugovorom.

Na sadržaj, prijenos, zaštitu i prestanak prava građenja primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Sve troškove u svezi ovjeravanja Ugovora o osnivanju prava građenja, trošak postupka upisa osnivanja prava građenja u zemljišnoj knjizi, kao i eventualne druge troškove, poreze i pristojbe, snositi će nositelj prava građenja.

Istekom roka na koje je osnovano pravo građenja, kao i pri raskidu Ugovora o osnivanju prava građenja te u svakom drugom slučaju prestanka prava građenja, primijenit će se zakonske odredbe o prestanku prava građenja te Grad Valpovo neće dati nikakvu naknadu za građevinu bez obzira koliko će zemljište na kojemu je osnovano pravo građenja biti vrijednije s izgrađenom građevinom nego bez nje.

XIX.

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

- 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
- 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.

XX.

Nositelj prava građenja koji je koristio poticaje i olakšice Grada Valpova sukladno točki III. ovog Javnog natječaja, a 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**.

KLASA: 944-03/26-01/2

URBROJ: 2158-7-2-26-2

Valpovo, 22. srpnja 2026. godine

