

Na temelju članka 42. Statuta općine Grožnjan Grisignana ("Službene novine Općine Grožnjan 2/21 i 1/25), Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14, 81/15 i 94/17,), Odluke o uvjetima, načinu i postupku upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Grožnjan Grisignana od 24.11.2022.g., Procjembenih elaborata izrađenih od stalnog sudskog vještaka građevne struke od 15. rujna 2025.g. i Odluke o raspisivanju natječaja za prodaju i zamjenu nekretnina u vlasništvu Općine Grožnjan Grisignana od 16. listopada 2025.g., Općinski načelnik Općine Grožnjan Grisignana dana 20. listopada 2025.g., raspisao je

NATJEČAJ ZA PRODAJU I ZAMJENU NEKRETNINA U VLASNIŠTVU OPĆINE GROŽNJAN GRISIGNANA

Članak 1.

Raspisuje se natječaj za prodaju nekretnina putem prikupljanja pismenih ponuda i to:

A) zemljište i zgrade unutar građevinskih područja Općine Grožnjan Grisignana

Red. Br.	Adresa	k.č. br.	k.o.	Površina zemljišta u katastarskom operatu u m2	Korisna površina objekta u m2	Namjena	Suvlasnik	Zakupnik/ Posjednik/Uložena sredstva/ Prvenstveno pravo	Uložena sredstva u €	Početna cijena u €
1.	Gornja Gomila	k.č 1787/1	Kuberton	270	270	Neizgrađeno građevinsko zemljište	-	Teo Biloslavo	/	6.800,00
2.	Donja Gomila	k.č 74/1 ZGR.	Kuberton	86	123,75	Izgrađeno građevinsko zemljište sa ruševinom postojećeg objekta	-	-	/	9.600,00
3.	Piuki	k.č. 19/5 ZGR.	Grožnjan	104	104	Neizgrađeno građevinsko zemljište - dvorište	-	-	/	3.500,00

4.	Jarpetar	k.č. 325 ZGR.	Grožnjan	209	60	Izgrađeno građevinsko zemljište sa ostacima ruševine postojećeg objekta	-	Vesnaver Giuseppe	/	10.100,00
5.	Jarpetar	k.č. 324/2 ZGR.	Grožnjan	254	254	Neizgrađeno građevinsko zemljište - dvorište	-	Vesnaver Giuseppe	/	11.500,00
6.	Jarpetar	k.č. 324/4 ZGR.	Grožnjan	46	18,75	Izgrađeno građevinsko zemljište sa ruševinom postojećeg objekta	-	Vesnaver Giuseppe	/	2.600,00
7.	Jarpetar	k.č. 324/5 ZGR.	Grožnjan	28	21	Izgrađeno građevinsko zemljište sa ruševinom postojećeg objekta	-	Vesnaver Giuseppe	/	1.800,00
8.	Filarija	k.č.44/3 ZGR	Šterna	36	P+2k=86,40	Izgrađeno građevinsko zemljište sa ruševinom postojećeg objekta	-	Jugovac Angela	/	6.900,00
9.	Martinčići	2/3 dijela k.č. 21/1 ZGR.	Grožnjan	165	80, 2/3 dijela=53,33	Građevinsko zemljište	Kraljević Ivan	-	/	6.000,00
10.	Martinčići	k.č. 20/4 ZGR.	Grožnjan	133	32	Građevinsko zemljište	-	-	/	7.100,00
11.	Martinčići	74/112 dijela k.č. 759/3	Grožnjan	18	74/112 dijela=11,89	Građevinsko zemljište	Kraljević Marija,	-	/	400,00

							Kraljević Valerija, Kraljević Mate, Kušće Filomena, Kraljević Viktoria			
12.	Šterna	12/36 dijela k.č. 1852/1	Šterna	400	133,33	Poljoprivredno zemljište	-	-	/	433,33
13.	Šterna	12/36 dijela k.č. 1654	Šterna	317,00	105,67	Poljoprivredno zemljište	-	-	/	400,00
14.	Šterna	12/36 dijela k.č. 1647	Šterna	457,00	152,33	Poljoprivredno zemljište	-	-	/	600,00
15.	Šterna	12/36 dijela k.č. 1852/2	Šterna	1683,00	561	Poljoprivredno zemljište	-	-	/	1.800,00
16.	Šterna	12/36 dijela k.č. 1852/3	Šterna	567	189	Poljoprivredno zemljište	-	-	/	600,00
17.	Šterna	12/36 dijela k.č. 1857	Šterna	932	310,67	Poljoprivredno zemljište	-	-	/	1.366,67
18.	Šterna	12/36 dijela k.č. 1858	Šterna	2510	836,67	Poljoprivredno zemljište	-	-	/	3.700,00

Članak 2.

Cijene nekretnina za koje nema u blizini električne energije, vode i druge komunalne infrastrukture formirane su na način koji podrazumijeva da financiranje izgradnje komunalne infrastrukture će biti trošak Investitora, a ne Općine.

Članak 3.

Raspisuje se natječaj za **ZAMJENU** nekretnina (građevinsko zemljište) u vlasništvu Općine Grožnjan Grisignana u naselju Šterna i građevinskog zemljišta u vlasništvu Jugovac Sergia, radi osiguranja zemljišta za sport i rekreaciju proširenja sportske zone u Šterni kod malonogometnog igrališta i to redni broj 1 za redni broj 2,3 i 4 iz tablice, uz obvezu uplate razlike vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene.

Red.br.	Adresa	k.č.br.	k.o.	Površina zemljišta u katastarskom operatu	Korisna površina objekata u m ²	Početna cijena u €	Namjena	Sadašnje stanje	Vlasnik
1.	Šterna	k.č. 1746/3	Šterna	600	-	26.000,00	Zemljište za sport i rekreaciju	Neizgrađeno građevinsko zemljište	Jugovac Sergio
2.	Šterna	k.č. 1727/1	Šterna	331	-	13.700,00	Neizgrađeno građevinsko zemljište	Neizgrađeno građevinsko zemljište	Općina Grožnjan-Grisignana
3.	Šterna	k.č. 19 ZGR.	Šterna	192	90	12.100,00	Izgrađeno građevinsko zemljište	Izgrađeno građevinsko zemljište - ruševina	Općina Grožnjan-Grisignana
4.	Šterna	k.č. 17 ZGR.	Šterna	188	-	7.400,00	Neizgrađeno građevinsko zemljište	Neizgrađeno građevinsko zemljište	Općina Grožnjan-Grisignana

Radi provedbe zamjene, vlasnici nekretnina pod 1 trebaju dostaviti ponudu sa pripadajućim prilogima:

- Presliku osobnih iskaznica;
- Potvrde o podmirenju svih dospjelih obaveza prema Općini Grožnjan Grisignana.

Ukoliko Porezna uprava razreže porez na promet nekretnina za provedenu zamjenu nekretnina, svaka ugovorna strana plaća porez za nekretnine koje je dobila u vlasništvo.

Troškove ovjere ugovora o zamjeni i uknjižbe istog snosi svaka ugovorna strana za nekretnine koje dobije u vlasništvo.

Članak 4.

Raspisuje se natječaj za **ZAMJENU** nekretnina (građevinsko zemljište) u vlasništvu Općine Grožnjan Grisignana u naselju Šterna i građevinskog zemljišta u vlasništvu DRVO GOD D.O.O., OIB: 3882775234, radi osiguranja zemljišta za parkiralište u Šterni u sklopu ZT Šterna i to redni broj 1 za redni broj 2 i 3 iz tablice, uz obvezu uplate razlike vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene.

Red.br.	Adresa	k.č.br.	k.o.	Površina zemljišta u katastarskom operatu	Korisna površina objekata u m ²	Početna cijena u €	Namjena	Sadašnje stanje	Vlasnik
1.	Šterna	k.č. 42	Šterna	275	-	10.400,00	Parkiralište	Neizgrađeno građevinsko zemljište	DRVO GOD D.O.O., OIB: 3882775234
2.	Šterna	k.č. 26 ZGR.	Šterna	230	67,50	13.100,00	Izgrađeno građevinsko zemljište – ostaci ruševine	Izgrađeno građevinsko zemljište - ruševina	Općina Grožnjan-Grisignana
3.	Šterna	k.č. 27/1 ZGR.	Šterna	48	72	5.800,00	Izgrađeno građevinsko zemljište – ostaci ruševine	Neizgrađeno građevinsko zemljište	Općina Grožnjan-Grisignana

Radi provedbe zamjene, vlasnici nekretnina pod 1 trebaju dostaviti ponudu sa pripadajućim prilogima:

- Presliku osobnih iskaznica;
- Potvrde o podmirenju svih dospjelih obaveza prema Općini Grožnjan Grisignana.

Ukoliko Porezna uprava razreže porez na promet nekretnina za provedenu zamjenu nekretnina, svaka ugovorna strana plaća porez za nekretnine koje je dobila u vlasništvo.

Troškove ovjere ugovora o zamjeni i uknjižbe istog snosi svaka ugovorna strana za nekretnine koje dobije u vlasništvo.

Članak 5.

Natječaj za prodaju nekretnina provodi se prikupljanjem pismenih ponuda koje moraju sadržavati: ime i prezime fizičke osobe odnosno obrtnika ili naziv tvrtke, adresu, OIB, oznaku parcele za koju se natječe, za koju namjenu se traži nekretnina, iznos koji ponuditelj nudi u ime kupovine, način plaćanja, izjavu ponuditelja da je upoznat s uvjetima natječaja i da iste prihvaća.

Uz ponudu treba priložiti:

- dokaz o uplati jamčevine,
- presliku osobne iskaznice ili putovnice, odnosno dokaz o registraciji pravne osobe ili obrtnicu iz kojih je vidljivo za koju djelatnost je pravna osoba ili obrt registriran,
- dokaz o podmirenju svih dospjelih obaveza prema Općini Grožnjan Grisignana,

- dokaz o prvenstvenom pravu natjecatelja (za natjecatelja koji takvo pravo ostvaruje - ugovor o zakupu, rješenje o nasljeđivanju, izvadak iz zemljišne knjige i sl.)

Jamčevina u visini od 10% od naznačene početne cijene uplaćuje se na žiro-račun Općine Grožnjan Grisignana IBAN: HR28 24020061813800002 s pozivom na broj HR68 7757 – OIB s naznakom “Jamčevina za natječaj- prodaja nekretnina” u opisu uplatnice.

Članak 6.

Natječaj će se objaviti na Oglasnoj ploči Općine Grožnjan, na web stranicama www.groznjan-grisignana.hr, a obavijest o raspisanom natječaju u "Glasu Istre".

Povjerenstvo za provedbu natječaja javno će otvoriti pristigle ponude i sve podatke o ponudama unijeti u zapisnik.

Pismene ponude za natječaj mogu se dostaviti poštom ili osobno predati prijemnom uredu Općine Grožnjan Grisignana, u zatvorenoj omotnici s naznakom “Natječaj za prodaju nekretnina - ne otvaraj”, na adresu: Općina Grožnjan, Ulica U. Gorjana 3, i **to od 20. listopada 2025.g. do 3. studenog 2025.g. ali vodeći računa da ponude stignu do 3. studenog 2025.g. do 13,00 sati**, kada će se održati javno otvaranje pristiglih ponuda.

Zapisnik će Povjerenstvo za provedbu natječaja dostaviti Općinskom vijeću na razmatranje i odlučivanje.

Odluku o prihvatu najpovoljnije ponude i sklapanju ugovora Općinsko vijeće donosi u roku od 15 (petnaest) od dana od primitka Zapisnika i prijedloga.

Natjecatelj koji je uspio s najpovoljnijom ponudom dužan je iznos ponuđene cijene, umanjene za uplaćeni garantni polog, uplatiti na žiro-račun Općine Grožnjan Grisignana u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke, te u roku do najviše mjesec dana potpisati kupoprodajni ugovor.

Nakon roka od mjesec dana, od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnije ponude, poništava se natječaj za parcelu za koju nije izvršena uplata i potpisan kupoprodajni ugovor, bez povrata uplaćene jamčevine, ako nema opravdanog razloga.

Prilikom predaje Ponude za kupnju, svaki kupac je dužan dostaviti potvrdu Odsjeka za financije Općine Grožnjan-Grisignan da nema dospjelih, nepodmirenih obveza prema Općini Grožnjan-Grisignana, u suprotnom Općinsko vijeće ne može prihvatiti ponudu, kao najpovoljniju za sklapanje kupoprodajnog ugovora.

Jamčevina se uključuje u ukupnu cijenu nekretnine, a ponuditelju koji nije uspio u natječaju vraća se u roku od 10 (deset) dana od dana donošenja Odluke o prihvatu najpovoljnije ponude.

Najpovoljniji ponuditelj koji odustane od natječaja (osim u izuzetnim slučajevima, čiju opravdanost ocjenjuje Načelnik) ili ne izvrši bilo koju drugu obvezu povodom natječaja, gubi pravo na povrat jamčevine.

Nepotpune ponude neće se uzeti u obzir.

Površine parcela uzete su iz službenog katastarskog operata, te Općina Grožnjan Grisignana ne garantira da su iste površine točne i na terenu.

Nekretnine se prodaju po principu **VIDENO-PRODANO**. Svaki ponuditelj je dužan upoznati se s onim što kupuje, tako da nema pravo na naknadne reklamacije.

Zainteresirani kupci mogu slobodno pogledati nekretnine ponuđene na natječaju, osim onih gdje zakupci ili posjednici po drugoj osnovi ne žele otvoriti vrata da zainteresirani pogledaju nekretninu iznutra, ali mogu se vidjeti fotografije u Procjembenom elaboratu.

Članak 7.

Općenite odredbe:

Kupac koji kupuje nekretninu koju drži u zakonskom, zadnjem mirnom posjedu ima prvenstveno pravo kupnje.

Prvenstveno pravo ima još:

- suvlasnik nekretnine s time da prioritet ima suvlasnik s najvećim suvlasničkim dijelom;
- vlasnik susjedne nekretnine kojem je nekretnina koja je predmet prodaje utvrđena kao sastavni dio građevinske parcele, odnosno okućnica njegove zgrade, ali samo za parcele manje od 350 m² koje prema Prostornom planu uređenja Općine Grožnjan ne ispunjavaju minimalne uvjete za gradnju te ne mogu biti samostalne građevinske parcele s obzirom na površinu, oblik i mogućnost korištenja;
- korisnik nekretnine koji je izvršio nužna i korisna ulaganja na temelju neosporavanog prava posjeda;
- dosadašnji zakupnik poslovnog prostora/ nekretnine, uz uvjet da je redovno obavljao zakonitu djelatnost, plaćao sve obveze i održavao nekretninu;

Fizičke i pravne osobe da bi ostvarile pravo prvokupa moraju sudjelovati u natječaju, udovoljavati uvjetima natječaja i prihvatiti najvišu postignutu cijenu natječajem.

Članak 8.

Troškove ovjere ugovora kod javnog bilježnika, porez na promet nekretnina i troškove prijenosa vlasništva snosi kupac.

Članak 9.

Kupci koji kupuju ruševne zgrade obavezni su obnoviti zgrade u autohtonom istarskom stilu i dužni su pridržavati se PUP-a Općine Grožnjan Grisignana i namjene predviđene u natječaju, te za nekretnine u zaštićenim povijesnim jezgrama ishoditi mišljenje Konzervatorskog odjela Ministarstva kulture.

Kompletne odredbe važeće prostorno-planske dokumentacije koje se odnose na predmetne nekretnine dostupne su na internetskim stranicama Općine Grožnjan Grisignana.

Općina Grožnjan Grisignana ne odgovara za uvjete gradnje ili ograničenja u pogledu određenih uvjeta gradnje koja mogu proizaći iz zakonskih propisa donesenih nakon prodaje nekretnina.

Članak 10.

Općinsko vijeće zadržava pravo eventualnog ispravljanja podataka iz natječaja kao i pravo djelomičnog poništenja natječaja za nekretnine iz pojedinog rednog broja natječaja, ukoliko postoji opravdani razlog.

Članak 11.

Ova Odluka stupa na snagu dan nakon objave u Službenim novinama Općine Grožnjan Grisignana, a objavit će se i na službenim web stranicama Općine Grožnjan Grisignana i na Oglasnoj ploči Općine Grožnjan Grisignana.

KLASA: 940-06/25-01/37

UR.BROJ: 2163-18-02/1-25-5

U Grožnjanu, 20. listopad 2025.g.

OPĆINA GROŽNJAN-GRISIGNANA

NAČELNIK:

Claudio Stocovaz