



REPUBLIKA HRVATSKA - REPUBBLICA DI CROAZIA
ISTARSKA ŽUPANIJA - REGIONE ISTRIANA



OPĆINA OPRTALJ

COMUNE DI PORTOLE

Općinski Načelnik – Il Sindaco

KLASA: 944-01/26-01/03

URBROJ.:2163-29-26-3

Opatalj/Portole, 08.06.2026.

Na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 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., 152/14., 81/15., 94/17. i 52/25.), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13., 137/15., 123/17., 98/19. i 144/20.), članka 33. Statuta Općine Opatalj („Službene novine Općine Opatalj – Portole“ broj 2/21), članka 10. Odluke o uvjetima, načinu i postupku upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Opatalj („Službene novine Općine Opatalj – Portole“ broj 10/20, 12/23) Odluke Općinskog načelnika Općine Opatalj - Portole od 26.05.2026. godine KLASA: 940-01/26-01/03, URBROJ: 2163-29-26-1, suglasnosti Općinskog vijeća Općine Opatalj - Portole od 26.05.2026 godine KLASA: 940-01/26-01/03, URBROJ: 2163-29-26-2 Općinski načelnik Općine Opatalj – Portole, Općinski načelnik Općine Opatalj – Portole raspisuje

NATJEČAJ

za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Opatalj - Portole
putem prikupljanja pismenih ponuda

Prodaju se nekretnine u vlasništvu Općine i to:

Red. Br.	Katastarska općina	Adresa	Katastarska čestica	Opis, namjena i vl./suvl. dio	Ukupna površina (m ²)	Suvlasnik	Posjednik/ Zakupnik/ Prvenstveno pravo	Početna cijena u €
1.	Zrenj	Zrenj	4757/11	dvorište, građevinsko zemljište, 1/1	43		Alex Basaneže	3.950,00
2.	Zrenj	Zrenj	4757/12	dvorište, građevinsko zemljište, 1/1	46		Paolo Nežić	4.170,00
3.	Zrenj	Zrenj	506	vrtno, građevinsko zemljište, 1/1	57		Morena Bobić	4.925,00
4.	Oprtalj	Sv.Ivan	5221	Dvorište, građevinsko zemljište, 1/1	147			11.100,00
5.	Oprtalj	Zubini	zgr. 861	Kuća i dvorište, 1/1	245			27.800,00
6.	Oprtalj	Oprtalj	zgr. 595	Kuća, 1/2	30,50	Olja Medić	Olja Medić	3.375,00
7.	Oprtalj	Lozarija	77/3	šuma, poljoprivred	392			1.615,00

				no zemljište, 1/1				
8.	Oprtalj	Lozarija	zgr. 2/2	Poljoprivred no tlo, šume i urušena zgrada, 1/1	50			7.000,00
9.	Oprtalj	Bencani	725/20	Poljoprivred no tlo, šume i šumsko zemljište, 1/4	740	1/4 Deklić Fioreta 1/4 Bassanese Maria Žena Giorgiova rođ. Fattorich 1/4 Republika Hrvatska		2.423,00

UVJETI NATJEČAJA:

Natječaj za prodaju nekretnina se provodi prikupljanjem pismenih ponuda. Sudionik u natječaju, u ponudi treba dostaviti sljedeće:

1. Ime i prezime, OIB, prebivalište za fizičke osobe, odnosno naziv ponuditelja i sjedišta, za pravne osobe, broj telefona;
2. Dokaz o državljanstvu za fizičke osobe (preslik osobne iskaznice);
3. Dokaz o podmirenju svih dospjelih obveza prema Općini Oprtalj-Portole;
4. Preslik registracije pravne osobe u Republici Hrvatskoj;
5. Redni broj i naziv nekretnine za koju se nadmeće;
6. Ponudenu cijenu koja ne može biti niža od utvrđene početne cijene, u eurima.
7. Broj računa ponuditelja radi eventualnog povrata jamčevine;
8. Dokaz o uplaćenju jamčevine u iznosu od 10% početne cijene nekretnine;

9. Dokaz o prvenstvenom pravu natjecatelja (za sudionika koji takvo pravo ostvaruje – izvadak iz zemljišne knjige, pravovaljani ugovor o zakupu, vlastita izjava i ovjerene izjave dva svjedoka).

Jamčevina se uplaćuje na žiro-račun Općine Oprtalj - Portole IBAN HR7124020061830400002 sa pozivom na broj odobrenja 68 – 7757 – OIB i naznakom "jamčevina za natječaj – prodaja nekretnina te redni broj nekretnine".

Po javnom natječaju za prodaju nekretnina u vlasništvu općine, kupljena nekretnina opisana u tabeli pod rednim brojem 1. i to za kč.br. 861 zgr. , k.o. Oprtalj, po namjeni je stambena, u ruševnom stanju, ista se ne može otuđiti u roku od 3 (tri) godine od dana sklapanja ugovora o prodaji, a navedena nekretnina treba privesti namjeni u roku od 3 (tri) godine. Zabrana otuđenja predmetne nekretnine opisana pod rednim brojem 1., upisuje se u zemljišnim knjigama istodobno s upisom prava vlasništva kupca.

Po javnom natječaju za prodaju nekretnina u vlasništvu općine, kupljena nekretnina opisana u tabeli pod rednim brojem 8. i to za kč.br. 2/2 zgr. , k.o. Oprtalj, po namjeni je stambena, u ruševnom stanju, ista se ne može otuđiti u roku od 3 (tri) godine od dana sklapanja ugovora o prodaji, a navedena nekretnina treba privesti namjeni u roku od 3 (tri) godine. Navedena nekretnina nema pristupnog puta a okolnu nekretninu je u zakupu fizičke osobe. Zabrana otuđenja predmetne nekretnine opisana pod rednim brojem 8., upisuje se u zemljišnim knjigama istodobno s upisom prava vlasništva kupca.

Pravo prvenstva kupnje zgrada (stambene zgrade, gospodarske zgrade i sl.) mogu ostvariti osobe sljedećim redoslijedom:

1. Suvlasnik zgrade;
2. Korisnik zgrade odnosno njenog dijela koji ima pravovaljani ugovor o zakupu;
3. Dosadašnji posjednik zgrade ili njenog dijela uz uvjet da istu koristi u mirnom i nesmetanom posjedu pažnjom dobrog gospodara (dokaz: vlastita izjava i ovjerene izjave 2 (dva) svjedoka);

Pravo prvenstva kupnje neizgrađenog građevinskog zemljišta mogu ostvariti osobe sljedećim redoslijedom:

1. Suvlasnik;
2. Dosadašnji zakupnik uz uvjet da je redovito ispunjavao svoje obveze;
3. Dosadašnji posjednik zemljišta uz uvjet da isto koristi u mirnom i nesmetanom posjedu pažnjom dobrog gospodara (dokaz: vlastita izjava i ovjerene izjave 2 (dva) svjedoka);
4. Vlasnik zgrade kojoj zemljište služi za redovnu uporabu (okućnica) sukladno aktu o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine.

Da bi ostvarile pravo prvenstvena kupnje, osobe koje se pozivaju to pravo dužne su sudjelovati u postupku natječaja, ispuniti sve uvjete natječaja, prihvatiti sve uvjete iz ponude koja bude utvrđena kao najpovoljnija, osobito prihvatiti najvišu visinu kupoprodajne cijene postignute na javnom natječaju.

U slučaju kupnje nekretnine temeljem prvenstvenog prava, Općina zadržava pravo nazadkupnje po istoj cijeni po kojoj je nekretninu prodala uvećanoj za kamatu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke.

Pravo sudjelovanja na Natječaju 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. Ostale strane fizičke i pravne osobe mogu sudjelovati na javnom natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.

Pravo sudjelovanja na ovom Natječaju nemaju osobe koje imaju dugovanja prema Općini Oprtalj-Portole.

Visina tržišnih vrijednosti predmetnih nekretnina iz točke I. ovoga Natječaja utvrđena je na temelju procjembenih elaborata izrađenih tijekom razdoblja siječanj – svibnja 2026. godine, od strane ovlaštenog stalnog sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina Franka Krbavčića, ovl. ing. građ., broj ovlaštenja G 13, za koja su tijekom ožujka – svibnja tekuće godine izdana pozitivna mišljenja Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina, Procjeniteljskog povjerenstva.

Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči i na internet stranicama Općine Oprtalj - Portole, a obavijest o objavi Natječaja je objavljena u javnom glasilu - dnevnim novinama „Glas Istre“.

Svaki sudionik natječaja (pravna ili fizička osoba) dužan je pismenu ponudu dostaviti od **08. lipnja 2026. godine do 16. lipnja 2026. godine., ali vodeći računa da ponude stignu do 16. lipnja 2026.g. do 14,00 sati (utorak) kada će se održati javno otvaranje pristiglih ponuda.**

Ponude moraju biti zaprimljene do navedenog datuma i sata bez obzira na način dostave.

Ponude se dostavljaju u zatvorenoj omotnici na slijedeću adresu:

**OPĆINA OPRTALJ, 52428 OPRTALJ, M. Laginje 21 sa naznakom
"ZA NATJEČAJ – ZA KUPNJU NEKRETNINA NE OTVARAJ".**

Ponude za natječaj moraju se podnijeti u roku.

Ponude koje su prispjele poslije roka, nepotpune su ili su pristigle s poštanskim žigom nakon tog datuma smatrat će se kao nevaljanima i odbacit će se.

Sudionik koji uspije u nadmetanju dužan je u roku od osam (8) dana, od primitka poziva, sklopiti Ugovor o kupoprodaji. U slučaju odustajanja od sklapanja Ugovora o kupoprodaji gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Kupac je dužan uplatiti ugovorenu kupoprodajnu cijenu u cijelosti u roku od petnaest (15) dana od dana ovjere Ugovora kod javnog bilježnika. U početni iznos kupoprodajne cijene su uključeni svi troškovi uknjižbe prava vlasništva na nekretninama, te se Općina Oprtalj- Portole obvezuje izvršiti uknjižbu istih. Općinski Načelnik može u opravdanim okolnostima, utvrditi mogućnost obročno plaćanje cijene.

Nepotpune ponude neće se uzeti u obzir.

Nekretnine se prodaju po principu **VIĐENO-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.

Općina Oprtalj - Portole ne odgovara za eventualnu neusklađenost podataka koji se odnose na površinu, kulturu ili namjenu nekretnina, a koji mogu proizaći iz katastarske, zemljišnoknjižne i druge dokumentacije i stvarnog stanja u prostoru.

Općina Oprtalj - Portole ne odgovara za uvjete gradnje ili ograničenja u pogledu određenih uvjeta gradnje koji se odnose na nekretnine izložene na prodaju u ovom natječaju, a koji mogu proizaći iz odgovarajućih zakonskih propisa ili odgovarajuće prostornoplanske dokumentacije.

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.

Općina Oprtalj - Portole kao prodavatelj pridržava pravo poništenja objavljenog natječaja u cijelosti ili djelomično, u svakoj fazi postupka, bez davanja posebnog obrazloženja, kao i pravo ne izbora najpovoljnijih ponuditelja za kupnju nekretnina iz ovog natječaja. U tom slučaju Općina Oprtalj - Portole ne snosi nikakvu odgovornost prema bilo kojem ponuditelju.

Porez na promet nekretnina snosi kupac.

Kupci koji kupuju ruševne zgrade obavezni su obnoviti zgrade u autohtonom istarskom stilu i dužni su pridržavati se PUP-a Općine Oprtalj-Portole 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 Oprtalj-Portole.

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

Sudioniku koji ne uspije u nadmetanju, uplaćena jamčevina (bez kamata) vratiti će se najkasnije u roku od osam (8) dana od dana donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača.

Javno otvaranje ponuda će se održati u zgradi općinske uprave.

O rezultatu natječaja ponuditelji će biti upoznati putem Oglasne ploče na službenim stranicama www.oprtalj.hr najkasnije u roku od pet (5) dana od dana donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača.

Svaki sudionik na natječaj je suglasan s objavom njegovih osobnih podataka u svrhu provedbe predmetnog natječaja od strane Općine Oprtalj - Portole, na službenoj web stranici Općine Oprtalj- Portole, u Službenim novinama Općine Oprtalj - Portole u Središnjem katalogu službenih dokumenata RH. Pravo na pristup, brisanje osobnih podataka, ulaganje prigovora i povlačenje privole za obradu i objavu osobnih podataka moguće je ostvariti putem mail-a: opcina@oprtalj.hr. Svaki prijavitelj u slučaju opravdane sumnje da obrada osobnih podataka nije izvršena transparentno ima pravo podnošenja prigovora nadležnom nadzornom tijelu.

Općina Oprtalj - Portole će čuvati osobne podatke prijavitelja na natječaj sve dok postoji pravni temelj za obradu.



Općinski načelnik:

Leo Bazjak