

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 35. i članka 48. stavka 3. 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 41. Statuta Općine Lanišće („Službene novine Općine Lanišće“, broj 6/17. i „Službene novine Istarske županije“, broj 9/18., 7/21., 20/21. i 22/21.) i članka 2. stavka 2. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Lanišće („Službene novine Istarske županije“, broj 9/18.), Općinsko vijeće Općine Lanišće na 3. izvanrednoj sjednici održanoj dana 17. listopada 2025. godine, donosi

O D L U K U
o raspisivanju Javnog natječaja za prodaju nekretnina
u vlasništvu i suvlasništvu Općine Lanišće

Članak 1.

Ovom Odlukom pristupa se raspisivanju Javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu i suvlasništvu Općine Lanišće (dalje u tekstu: Natječaj) u kojem se prikupljanjem pisanih ponuda daju na prodaju sljedeće nekretnine u vlasništvu i suvlasništvu Općine Lanišće:

R. br.	Katastarska općina	Katastarska čestica	Opis, namjena i vl./suvl. dio	Ukupna površina (m ²)	Početna kupoprodajna cijena (vl./suvl. dio) (EUR)	Jamčevina (EUR)	Trošak izrade elaborata (EUR)
1.	Trstenik	333	oronica, šumsko zemljište, 1/1	421	466,05	46,61	200,00
2.	Trstenik	412/1	oronica, šumsko zemljište, 1/1	392	433,95	43,40	200,00
3.	Trstenik	482	oronica, poljoprivredno zemljište, 1/1	122	189,44	18,94	16,67
4.	Trstenik	595/2	oronica, poljoprivredno zemljište, 1/1	126	195,65	19,57	16,67
5.	Trstenik	595/3	oronica, poljoprivredno zemljište, 1/1	86	133,54	13,35	16,67
6.	Trstenik	608	oronica, poljoprivredno zemljište, 1/1	227	352,49	35,25	16,67
7.	Trstenik	669/2	livada, poljoprivredno zemljište, 1/1	471	731,38	73,14	16,67
8.	Trstenik	687/5	oronica, poljoprivredno zemljište, 1/1	25	38,82	3,88	16,67

9.	Trstenik	1009/2	livada, poljoprivredno zemljište, 1/1	1274	1.978,28	197,83	16,67
10.	Trstenik	3283/1	livada, poljoprivredno zemljište, 1/1	4761	7.392,94	739,29	16,67
11.	Trstenik	3289/5	livada, poljoprivredno zemljište, 1/1	1071	1.663,06	166,31	16,67
12.	Trstenik	3307	livada, poljoprivredno zemljište, 1/1	769	1.194,11	119,41	16,67
13.	Trstenik	3308/1	livada, poljoprivredno zemljište, 1/1	2611	4.054,40	405,44	16,67
14.	Trstenik	3373/3	livada, poljoprivredno zemljište, 1/1	5394	8.375,88	837,59	16,67
15.	Trstenik	640	vrt, građevinsko zemljište, 1/1	101	2.195,65	219,57	83,33
16.	Trstenik	527/4	livada, građevinsko zemljište, 1/1	405	8.804,35	880,44	83,33
17.	Brgudac	1327/3	pašnjak, šumsko zemljište, 1/1	780	934,88	93,49	133,33
18.	Brgudac	1346/2	pašnjak, šumsko zemljište, 1/1	1216	1.457,45	145,75	133,33
19.	Brgudac	1351/1	pašnjak, šumsko zemljište, 1/1	507	607,67	60,77	133,33
20.	Trstenik	542/2	livada, poljoprivredno zemljište, 1/1	243	420,00	42,00	83,33
21.	Brgudac	1514/1	oronica, poljoprivredno zemljište, 1/1	302	482,06	48,21	58,33
22.	Brgudac	1546/1	livada, poljoprivredno zemljište, 1/1	568	906,65	90,67	58,33
23.	Brgudac	1638/3	livada, poljoprivredno zemljište, 1/1	147	234,64	23,46	58,33
24.	Brgudac	1663	oronica, poljoprivredno zemljište, 1/1	288	459,71	45,97	58,33

25.	Brgudac	1843/2	livada, poljoprivredno zemljište, 1/1	1093	1.744,66	174,47	58,33
26.	Brgudac	1847/3	livada, poljoprivredno zemljište, 1/1	985	1.572,27	157,23	58,33
27.	Brgudac	177/9	vrt, građevinsko zemljište, 1/1	54	2.198,97	219,90	125,00
28.	Brgudac	969/38	vrt, građevinsko zemljište, 1/1	140	5.701,03	570,10	125,00
29.	Lanišće	27/6 ZGR.	ruševna zgrada, građevinsko zemljište, 3/14	30	181,00	18,10	116,67
30.	Lanišće	27/7 ZGR.	ruševna zgrada, građevinsko zemljište, 3/14	80	890,00	89,00	116,67
31.	Lanišće	27/2 ZGR.	ruševna zgrada (zapuštено dvorište), građevinsko zemljište, 3/14	90	1.000,00	100,00	116,67
32.	Brgudac	1316/2	pašnjak, poljoprivredno zemljište, 1/1	1007	1.128,67	112,87	108,89
33.	Brgudac	1362/5	livada, poljoprivredno zemljište, 1/1	2320	2.600,32	260,03	108,89
34.	Brgudac	1697/2	oranica, poljoprivredno zemljište, 1/1	352	394,53	39,45	108,89
35.	Brgudac	1697/3	livada, poljoprivredno zemljište, 1/1	237	265,64	26,56	108,89
36.	Brgudac	1764/3	livada, poljoprivredno zemljište, 1/1	583	653,44	65,34	108,89
37.	Brgudac	1765/2	oranica, poljoprivredno zemljište, 1/1	187	209,59	20,96	108,89
38.	Brgudac	1765/3	oranica, poljoprivredno zemljište, 1/1	97	108,72	10,87	108,89
39.	Brgudac	1766/1	livada, poljoprivredno zemljište, 1/1	1899	2.128,45	212,85	108,89

40.	Brgudac	1799/3	livada, poljoprivredno zemljište, 1/1	295	330,64	33,06	108,89
41.	Brgudac	746	oranica, poljoprivredno zemljište, 1/1	475	818,97	81,90	266,67
42.	Brgudac	1651/2	oranica, poljoprivredno zemljište, 1/1	230	396,55	39,66	266,67
43.	Brgudac	1784/11	pašnjak, poljoprivredno zemljište, 1/1	165	284,48	28,45	266,67
44.	Brgudac	224/4	livada, građevinsko zemljište, 1/1	108	3.406,54	340,65	196,00
45.	Brgudac	1697/4	livada, građevinsko zemljište, 1/1	108	3.406,54	340,65	196,00
46.	Brgudac	99/3 ZGR.	stambena kuća, građevinsko zemljište, 1/1	97	3.059,58	305,96	196,00
47.	Brgudac	100/2 ZGR.	staja, građevinsko zemljište, 1/1	25	788,55	78,86	196,00
48.	Brgudac	79/2 ZGR.	staja, građevinsko zemljište, 1/1	90	2.838,79	283,88	196,00
49.	Vodice	82/2 ZGR.	ruševna kuća, građevinsko zemljište, 1/12	225	643,05	64,31	326,67
50.	Vodice	1814	oranica, građevinsko zemljište, 1/12	162	424,00	42,40	326,67
51.	Vodice	1815	vt, građevinsko zemljište, 1/12	606	1.731,95	173,20	326,67
52.	Dane	88 ZGR.	ruševna zgrada, kuća, staja i postižja, građevinsko zemljište, 7/8	273	11.860,00	1.186,00	500,00
53.	Brgudac	1697/3	livada, poljoprivredno zemljište, 1/1	237	453,00	45,30	500,00
54.	Slum	153 ZGR.	građevinsko zemljište, 24/140	101	943,00	94,30	500,00

Članak 2.

Visina tržišnih vrijednosti predmetnih nekretnina iz tablice u članku 1. ove Odluke utvrđena je na temelju procjembenih elaborata izrađenih tijekom razdoblja listopada – prosinca 2024. godine i siječnja – ožujka tekuće 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 svibnja – rujna tekuće godine izdana pozitivna mišljenja Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina, Procjeniteljskog povjerenstva.

Članak 3.

Nekretnine se izlažu prodaji prema načelu „viđeno-kupljeno“, čime se isključuju svi naknadni prigovori kupca ili zahtjevi za smanjenje cijene na temelju stanja nekretnine.

Razgledavanje nekretnina neće biti posebno organizirano.

Zainteresirani kupci imaju mogućnost samostalnog pregleda nekretnina izloženih na prodaju u Natječaju, pod uvjetom da posjednici ili drugi ovlaštenici ne uskrate pristup. U slučaju kada pristup nekretnini nije moguć, kupci mogu dobiti uvid u fotografije nekretnina putem pratećih procjembenih elaborata, koji su dostupni u službenim prostorijama Općine Lanišće.

U slučaju postojanja posjeda treće osobe na nekretnini, kupac je obavezan, na vlastiti trošak, poduzeti sve potrebne pravne radnje kako bi oslobodio nekretninu od stvari i osoba koje se nalaze na istom, u skladu s važećim zakonima i propisima.

U slučaju da do raskida ugovora o kupoprodaji dođe zbog krivnje kupca, istome ne pripada nikakva naknada niti pravo na povrat uložених sredstava.

Članak 4.

Općina Lanišće ne preuzima nikakvu odgovornost u vezi s uvjetima gradnje, ograničenjima ili regulacijama koji se odnose na nekretnine izložene na prodaju u Natječaju, a koji mogu proizaći iz važećih zakonskih propisa, drugih relevantnih pravnih akata ili prostornoplanske dokumentacije (upravnih akata na razini općine, županije ili države) koji su na snazi ili se primjenjuju na predmetne nekretnine u trenutku prodaje.

Članak 5.

Općina Lanišće ne odgovara za bilo kakva ograničenja u pogledu gradnje koja bi mogla nastati uslijed donošenja novih zakonskih propisa, podzakonskih akata ili drugih regulatornih normi nakon datuma zaključenja prodaje nekretnina. Kupac je dužan samostalno provjeriti sve eventualne izmjene i novosti u zakonodavstvu koje bi mogle utjecati na mogućnosti gradnje na predmetnim nekretninama.

Članak 6.

Općina Lanišće ne odgovara za eventualnu neusklađenost zemljišnoknjižnih podataka, katastarskih podataka ili stvarne površine nekretnina u odnosu na podatke koji se nalaze u službenim evidencijama, kao ni za eventualne nesuglasnosti između stvarnog stanja nekretnine i onog prikazanog u zemljišnim knjigama, katastarskim planovima ili drugim relevantnim dokumentima. Ako takva neusklađenost postoji, odgovornost za ispravak tih podataka snosi kupac, a Općina Lanišće ne preuzima nikakvu odgovornost za nastalu situaciju.

Članak 7.

Prodaja nekretnina iz tablice u članku 1. ove Odluke provodi se u skladu s člankom 10. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Lanišće („Službene novine Istarske županije“, broj 9/18.).

Ovlašćuje se Općinska načelnica Općine Lanišće za raspisivanje Natječaja u roku od 15 (petnaest) dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 8.

Prije raspisivanja Natječaja, ovlašćuje se Općinska načelnica Općine Lanišće za imenovanje Povjerenstva za provedbu postupka javnog natječaja (dalje u tekstu: Povjerenstvo) posebnom odlukom.

Pri odabiru najpovoljnije ponude za prodaju nekretnine, Povjerenstvo će se voditi kriterijem najviše ponuđene kupoprodajne cijene, uz ispunjavanje općih i posebnih uvjeta Natječaja.

Članak 9.

Postupak prodaje provodi se putem pisanog javnog nadmetanja, odnosno zaprimanja pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama, u skladu s uvjetima iz Natječaja.

Članak 10.

Pravo sudjelovanja na Natječaju imaju sve fizičke i pravne osobe koje prema važećim propisima Republike Hrvatske mogu stjecati vlasništvo nekretnina u Republici Hrvatskoj te ispunjavaju sve uvjete koji će se utvrditi u Natječaju (dalje u tekstu: ponuditelj).

Pravo sudjelovanja na Natječaju nemaju osobe koje imaju dugovanja prema Općini Lanišće.

Članak 11.

Početna kupoprodajna cijena nekretnina utvrđena je na temelju procjene tržišne vrijednosti nekretnina ovlaštenog procjenitelja iz članka 2. ove Odluke.

Troškove poreza na promet nekretnina i ostale troškove vezane za prijenos prava vlasništva nad nekretninama, troškove izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnina i troškove objave Natječaja snosi kupac svake pojedine nekretnine.

Članak 12.

Jamčevina se utvrđuje u visini od 10 % od utvrđene početne kupoprodajne cijene nekretnine.

Ponuditelji su dužni za svaku nekretninu za koju se natječu uplatiti pojedinačni iznos jamčevine do roka za predaju ponude, u visini utvrđene jamčevine u tablici u članku 1. ove Odluke.

Članak 13.

Najpovoljnijem ponuditelju jamčevina se uračunava u kupoprodajnu cijenu.

Ponuditelju koji ne uspije u Natječaju, uplaćena jamčevina vraća se, bez kamata, na broj računa koji je ponuditelj dužan navesti u ponudi, u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja odluke o izboru najbolje ponude.

Najpovoljniji prvi ponuditelj koji uspije u Natječaju i naknadno odustane od zaključenja ugovora o kupoprodaji, nema pravo na povrat jamčevine.

Članak 14.

Ponuditelji koji podnose ponudu za više nekretnina, mogu dostaviti ponude u jednoj zatvorenoj omotnici, ali svaku na svome obrascu prijave na Natječaj, s pripadajućom traženom dokumentacijom koja će se utvrditi u Natječaju.

Nepravodobne i nepotpune ponude, kao i ponude s ponuđenom početnom cijenom nižom od utvrđene početne kupoprodajne cijene, neće se uzeti u razmatranje.

Članak 15.

Kriterij za izbor najpovoljnije ponude je najviša ponuđena cijena.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona koja uz ispunjenje svih uvjeta iz Natječaja, sadrži i najviši iznos ponuđene kupoprodajne cijene, a koja ne može biti manja od početne kupoprodajne cijene utvrđene u tablici u članku 1. ove Odluke.

Ako na Natječaj pristigne samo jedna (1) ponuda, utvrdit će se da se nekretnina prodaje tom ponuditelju, odnosno da će se njemu prodati po cijeni koju je isti ponudio, a koja ne može biti niža od utvrđene početne kupoprodajne cijene.

Ako su pristigle dvije (2) ili više prihvatljivih ponuda s istom najpovoljnijom cijenom, provodi se usmeno javno nadmetanje.

Ako ponuditelj koji je utvrđen kao najpovoljniji odustane od ponude, pravo na kupnju te nekretnine stječe ponuditelj sa sljedećim najvišim ponuđenim iznosom, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

Najpovoljniji prvi ponuditelj koji odustane od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 16.

Povjerenstvo u kratkom roku od dana isteka roka za dostavu ponuda, javno će otvoriti i pregledati sve pristigle ponude, a mjesto, datum i sat javnog otvaranja ponuda utvrdit će se u Natječaju.

Povjerenstvo će na javnom otvaranju ponuda najprije utvrditi je li Natječaj propisno objavljen, koliko je ponuda pristiglo i jesu li ponude predane u roku. Nakon toga će se pristupiti otvaranju ponuda prema redoslijedu prispjeća, o čemu se sastavlja zapisnik Povjerenstva.

Ponuditelji koji su podnijeli ponude imaju pravo biti nazočni na otvaranju ponuda, odnosno njihovi ovlašteni predstavnici uz predložene valjane punomoći, prethodno ovjerene kod javnoga bilježnika.

Na temelju zapisnika Povjerenstva, Općinska načelnica Općine Lanišće predlaže Općinskom vijeću Općine Lanišće donošenje odluke o izboru najbolje ponude.

Izabranom ponuditelju dostavlja se odluka o izboru najbolje ponude i poziva ga se na zaključenje ugovora o kupoprodaji u roku od 15 (petnaest) dana od dana njezina prijma.

Prije sklapanja ugovora o kupoprodaji s Općinom Lanišće, ponuditelji su dužni podmiriti sva dugovanja prema Općini Lanišće, ako ih imaju.

Ponuditelj koji je utvrđen kao najpovoljniji ponuditelj, dužan je nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji, a na temelju dostavljene konačne odluke o izboru najbolje ponude, u roku od 15 (petnaest) dana od dana sklapanja istoga, platiti jednokratno ugovorenu kupoprodajnu cijenu za kupljenu nekretninu te troškove izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnina i troškove objave Natječaja.

Ugovorena kupoprodajna cijena nekretnine, umanjena za iznos jamčevine te uvećana za troškove izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnina i troškove objave Natječaja, uplaćuje se na račun Proračuna Općine Lanišće.

Nije dozvoljeno obročno plaćanje.

Kupac ostvaruje pravo upisa vlasništva nad kupljenim nekretninama u zemljišnim knjigama na svoje ime nakon uplate cjelokupne kupoprodajne cijene iz stavka 8. ovoga članka Odluke. Radi provedbe upisa, Općina Lanišće kupcu će izdati tabularnu izjavu.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi zaključivanju ugovora o kupoprodaji u roku od 15 (petnaest) dana računajući od dana primitka konačne odluke o izboru najbolje ponude kojom je utvrđen kao najpovoljniji ponuditelj i/ili u utvrđenom roku jednokratno ne uplati utvrđeni iznos kupoprodajne cijene i/ili zatraži i dobije raskid sklopljenog ugovora o kupoprodaji, jamčevina mu se neće vratiti.

Ostali uvjeti kupnje bit će uređeni ugovorom o kupoprodaji koji će biti i osnova za uknjižbu vlasništva.

Članak 17.

Prodavatelj zadržava pravo odustati od prodaje i poništiti objavljeni Natječaj u cijelosti ili djelomično, bez posebnog obrazloženja, u svako doba prije donošenja odluke o izboru najbolje ponude te pri tome ne snosi nikakvu odgovornost prema ponuditelju/ima.

Prodavatelj zadržava pravo odustanka od sklapanja ugovora o kupoprodaji u svako doba prije potpisivanja ugovora o kupoprodaji.

Članak 18.

U slučaju da nitko ne dostavi ponudu u postupku prikupljanja ponuda ili ponuditelji ne ponude niti početnu kupoprodajnu cijenu, Natječaj se ponavlja s istom početnom kupoprodajnom cijenom za svaku pojedinačnu nekretninu iz tablice u članku 1. ove Odluke.

Članak 19.

Tekst Natječaja objavit će se na Oglasnoj ploči Općine Lanišće i na službenoj mrežnoj stranici Općine Lanišće, poveznica: www.lanisce.hr, a obavijest o prodaji nekretnina u vlasništvu i suvlasništvu Općine Lanišće oglasit će se u dnevnom listu „Glas Istre“.

Članak 20.

Ova Odluka stupa na snagu prvoga (1.) dana od dana objave u Službenim novinama Istarske županije.

KLASA: 940-05/25-01/05

URBROJ: 2163-23-01/02-25-1

Lanišće, 17. listopada 2025.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LANIŠĆE

PREDSJEDNIK
Saša Aleksić, v.r.