



Temeljem članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17 – ispravak pročišćenog teksta) i Odluke o raspisivanju Javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Belog Manastira (KLASA: 944-05/26-01/01; URBROJ: 2158-2-01-03-26-1 od 9. srpnja 2026. godine), Grad Beli Manastir raspisuje

JAVNI NATJEČAJ
za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Belog Manastira

I.

Objavljuje se Javni natječaj za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Belog Manastira (u daljnjem tekstu: Natječaj) prema početno utvrđenoj cijeni kako slijedi:

Red. broj	K.č.br.	K.o.	Lokacija nekretnine	Površina u m ²	Opis	Početna cijena u EUR	Jamčevina u EUR
1.	787/13	Beli Manastir	Antuna Mihanovića	455	Zemljište unutar granica građ. područ	7.560,00	1.512,00
2.	787/14	Beli Manastir	Antuna Mihanovića	452	Zemljište unutar granica građ. područ	7.560,00	1.512,00
3.	787/15	Beli Manastir	Antuna Mihanovića	449	Zemljište unutar granica građ. područ	7.520,00	1.504,00
4.	1794	Beli Manastir	Ruđera Boškovića	287	Zemljište unutar granica građ. područ	5.063,00	1.012,60
5.	1685	Beli Manastir	J. Kozarca 2B	2184	Zemljište pod zgrad. (kuća) i oranica	22.400,00	4.480,00
6.	2494/1	Beli Manastir	Planina 72	3784	Zemljište pod zgrad. (derutna kuća, pomoćne zgrade), dvorište i oranica	15.500,00	3.100,00
7.	1294	Beli Manastir	Kralja Zvonimira 102	603	Zemljište pod zgrad. (ruševna kuća, pomoćne zgrade) i dvorište	14.300,00	2.860,00
8.	1109/2 PU 622	Beli Manastir	Trg slobode 18	92,20	Dvosoban stan br. 1 u prizemlju	50.800,00	10.160,00
9.	865/1 PU 573	Beli Manastir	Republike 5	40,20	Jednosoban stan br. 3 u prizemlju	23.600,00	4.720,00
10.	5371/1 (E-3)	Beli Manastir	Kralja Tomislava 41	14,20	Poslovni prostor „C“ u prizemlju desno (u zakupu do 31. 08. 2026.)	12.400,00	2.480,00

Nekretnine se mogu razgledati po dogovoru uz prethodnu najavu (telefonom na broj 031 710-206 ili elektronskom poštom na adresu ivana.vadlja-feher@beli-manastir.hr)

OPISI NEKRETNINA:

Red.br. 1 - zemljište u k.o. Beli Manastir, upisano u zemljišnoj knjizi u z.k.ul. br. 8569 za k.o. Beli Manastir kao k.č.br. 787/13 UL.A.MIHANOVIĆA LIVADA površine 455m². Navedena nekretnina se nalazi u građevinskom području naselja Beli Manastir u Ulici Antuna Mihanovića (zapadni dio Belog Manastira), na postojećem / izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja mješovite namjene pretežito stambene. Trenutno stanje predmetne nekretnine je livada, a pristup je s javne površine – asfaltirane ulice. Parcela ima pravilan oblik povoljnih omjera cca 1 : 1,5, orijentirana je sjeverozapad – jugoistok, održavana je i ravna cijelom površinom, a od autoceste A5 udaljena je cca 5km. Sva komunalna infrastruktura je dostupna na lokaciji.

Red.br. 2 - zemljište u k.o. Beli Manastir, upisano u zemljišnoj knjizi u z.k.ul. br. 8569 za k.o. Beli Manastir kao k.č.br. 787/14 UL.A.MIHANOVIĆA LIVADA površine 452m². Navedena nekretnina se nalazi u građevinskom području naselja Beli Manastir u Ulici Antuna Mihanovića (zapadni dio Belog Manastira), na postojećem / izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja mješovite namjene pretežito stambene. Trenutno stanje predmetne nekretnine je livada, a pristup je s javne površine – asfaltirane ulice. Parcela ima pravilan oblik povoljnih omjera cca 1 : 1,5, orijentirana je sjeverozapad – jugoistok, održavana je i ravna cijelom površinom, a od autoceste A5 udaljena je cca 5km. Sva komunalna infrastruktura je dostupna na lokaciji.

Red.br. 3 - zemljište u k.o. Beli Manastir, upisano u zemljišnoj knjizi u z.k.ul. br. 8569 za k.o. Beli Manastir kao k.č.br. 787/15 UL.A.MIHANOVIĆA LIVADA površine 449m². Navedena nekretnina se nalazi u građevinskom području naselja Beli Manastir u Ulici Antuna Mihanovića (zapadni dio Belog Manastira), na postojećem / izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja mješovite namjene pretežito stambene. Trenutno stanje predmetne nekretnine je livada, a pristup je s javne površine – asfaltirane ulice. Parcela ima pravilan oblik povoljnih omjera cca 1 : 1,5, orijentirana je sjeverozapad – jugoistok, održavana je i ravna cijelom površinom, a od autoceste A5 udaljena je cca 5km. Sva komunalna infrastruktura je dostupna na lokaciji.

Red.br. 4 - zemljište u k.o. Beli Manastir, upisano u zemljišnoj knjizi u z.k.ul. br. 6611 za k.o. Beli Manastir kao k.č.br. 1794 BELI MANASTIR, RUĐERA BOŠKOVIĆA DVORIŠTE površine 287m². Navedena nekretnina se nalazi u građevinskom području naselja Beli Manastir u Ulici Ruđera Boškovića (rubni istočni dio Belog Manastira), na postojećem / izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja mješovite namjene pretežito stambene. Trenutno stanje

predmetne nekretnine je dvorište, a pristup je s javne površine – asfaltirane ulice Ruđera Boškovića. Parcela ima pravilan oblik povoljnih omjera, održavana je i ravna cijelom površinom, a od centra Belog Manastira udaljena je cca 1500m. Većim dijelom komunalna infrastruktura (osim kanalizacije) je dostupna na lokaciji.

Red.br. 5 - nekretnina u k.o. Beli Manastir, upisana u zemljišnoj knjizi u z.k.ul. br. 8378 za k.o. Beli Manastir kao k.č.br. 1685 JOSIPA KOZARCA 2B ukupne površine 2184m² od čega ORANICA površine 1648m² i ZEMLJIŠTA POD ZGRADA površine 536m², energetske razred G Navedena nekretnina se nalazi u građevinskom području naselja Beli Manastir u Ulici Josipa Kozarca. Položajno je dobro pozicionirana s obzirom da u budućnosti, uz pravo služnosti, ima izlaz na buduću javnu površinu. Sva komunalna infrastruktura nije dostupna na lokaciji. Nekretnina je u naravi građevinsko zemljište s izgrađenim zapuštenim prizemnim stambenim objektom. Parcela je razvedenog oblika i nalazi se jednim dijelom u zoni mješovite namjene – pretežito stambena, a drugim dijelom u zoni rezerviranoj za prometne površine.

Red.br. 6 - nekretnina u k.o. Beli Manastir, upisana u zemljišnoj knjizi u z.k.ul. br. 7410 za k.o. Beli Manastir kao k.č.br. 2494/1 B.M. PLANINA 72 ukupne površine 3784m² od čega DVORIŠTE površine 500m² ZEMLJIŠTA POD ZGRADA površine 198m² i ORANICA površine 3086m², energetske razred F. Navedena nekretnina se nalazi u građevinskom području naselja Beli Manastir. Položajno je dobro pozicionirana s obzirom da ima izlaz s dvije strane na postojeću javnu površinu. Sva komunalna infrastruktura nije dostupna na lokaciji. Nekretnina je u naravi građevinsko zemljište s izgrađenim zapuštenim stambenim objektom. Parcela je razvedenog oblika i nalazi se u zoni mješovite namjene – pretežito stambena.

Red.br. 7 - nekretnina u k.o. Beli Manastir, upisana u zemljišnoj knjizi u z.k.ul. br. 7253 za k.o. Beli Manastir kao k.č.br. 1294 KRALJA ZVONIMIRA 102 ukupne površine 603m² od čega DVORIŠTE površine 218m² i ZEMLJIŠTA POD ZGRADA površine 385m², energetske razred F. Navedena nekretnina se nalazi u građevinskom području naselja Beli Manastir u Ulici kralja Zvonimira (širi centar Belog Manastira), na postojećem / izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja mješovite namjene pretežito stambene. Parcela ima pristup s javne površine (Ulica kralja Zvonimira). Sva komunalna infrastruktura je dostupna na lokaciji. Nekretnina je u naravi građevinsko zemljište s izgrađenim zapuštenim stambenim objektom. Parcela ima pravilan oblik.

Red.br. 8 - nekretnina – stan (bez najamopravca) u k.o. Beli Manastir, upisan u k.o. Beli Manastir, z.k.ul.br. 2081, podložak broj 622. Stan se nalazi u zgradi izgrađenoj na k.č.br. 1109/2, Trg slobode 18, Beli Manastir – dvosoban stan br. 1 u prizemlju koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, ostave, blagovaonice, kupaoonice, WC i hodnika ukupne površine 92,20m², energetske razred B.

Red.br. 9 - nekretnina – stan (bez najamopravca) u k.o. Beli Manastir, upisan u z.k.ul.br. 2081, podložak broj 573. Stan se nalazi u zgradi izgrađenoj na k.č.br. 865/1, Republike 5, Beli Manastir – jednosoban stan br. 3 u prizemlju koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje i kupaoonice ukupne površine 40,20m², energetske razred D.

Red.br. 10 - nekretnina – poslovni prostor (sa zakupnikom do isteka zakupa 31.08.2026.) u k.o. Beli Manastir, upisan u z.k.ul.br. 3518, E-3. Poslovni prostor površine 14,20m² se nalazi u zgradi izgrađenoj na k.č.br. 537/1, Kralja Tomislava 41, Beli Manastir u prizemlju desno, energetske razred E. Kupac preuzima prava i obveze Grada Belog Manastira kao zakupodavca iz postojećeg ugovora o zakupu.

II.

Kriterij za odabir najpovoljnijeg ponuditelja je najviši ponuđeni iznos.

Najpovoljniji ponuditelj bit će onaj koji ponudi najviši novčani iznos izražen u eurima u apsolutnom iznosu, a ne opisno u odnosu prema drugim ponuditeljima.

III.

Porez na promet i ostale troškove vezane uz kupnju i prijenos vlasništva snosi kupac. Ostali uvjeti kupnje uređuju se ugovorom.

IV.

Predmet Natječaja se kupuje prema načelu "viđeno-kupljeno", što isključuje sve naknadne prigovore kupca.

V.

Pravo podnošenja ponude imaju fizičke i pravne osobe koje prema važećim propisima Republike Hrvatske mogu stjecati nekretnine na području Republike Hrvatske (fizičke osobe koje imaju državljanstvo Republike Hrvatske, državljanstvo država koje čine Europski gospodarski prostor, Švicarske konfederacije te onih država s kojima Republika Hrvatska ima utvrđenu uzajamnost u stjecanju prava vlasništva nekretnina, kao i pravne osobe koje imaju sjedište u Republici Hrvatskoj, državi koja čini Europski gospodarski prostor, Švicarskoj konfederaciji ili u onim državama s kojima Republika Hrvatska ima utvrđenu uzajamnost u stjecanju prava vlasništva nekretnina).

VI.

Ponuda mora sadržavati:

1. Naznaku nekretnine za koju se podnosi ponuda (redni broj s pripadajućim opisom);
2. Iznos ponuđene cijene;
3. Za fizičke osobe i fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju djelatnosti slobodnih zanimanja: ime i prezime, OIB, adresa prebivališta/boravišta, preslika važeće osobne iskaznice (domaće fizičke osobe), odnosno važeće putovnice (strane fizičke osobe); za pravne osobe: naziv, OIB, sjedište, preslika izvoda iz registra nadležnog tijela o registraciji (domaće pravne osobe), odnosno izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik u izvorniku (strane pravne osobe);
4. Kontakt podatke: adresu elektroničke pošte i broj telefona
5. Dokaz o uplaćenju jamčevine u iznosu od 20% početne cijene predmeta Natječaja uz naznaku broja računa radi eventualnog povrata jamčevine.

Ponuda može sadržavati i druge ponudbene uvjete ponuditelja.

VII.

Sudionici Natječaja dužni su uplatiti jamčevinu u visini 20% početno utvrđene cijene za predmet Natječaja za koji podnose ponudu za kupnju na račun Grada Belog Manastira IBAN: HR3523900011801300008, model – 68, poziv na broj - 7757-OIB ponuditelja, opis plaćanja - jamčevina za kupnju nekretnine. Dokaz o uplaćenju jamčevine mora biti

priložen uz ponudu. U protivnom će se ponuda smatrati nevaljanom. Uplata jamčevine vrši se nalogom za plaćanje (ne kompenzacijom).

Jamčevina će se u slučaju odustanka od kupnje u bilo kojoj fazi natječajnog postupka od otvaranja ponuda i dalje smatrati odustatninom.

Ponuditeljima koji nisu uspjeli u postupku Natječaja, jamčevina se vraća u roku 15 dana od okončanja postupka Natječaja, dok se položena jamčevina ponuditelja čija je ponuda prihvaćena zadržava i uračunava u ugovornu cijenu.

Postupak Natječaja, pod uvjetima i u postupku utvrđenim ovim Natječajem i Odlukom o raspisivanju Javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Belog Manastira (KLASA: 944-05/26-01/01; URBROJ: 2158-2-01-03-26-1 od 9. srpnja 2026. godine) provodi Povjerenstvo za provedbu Natječaja koje osniva gradonačelnik ad hoc. O otvaranju ponuda vodi se zapisnik. Ponuditelji imaju pravo biti nazočni otvaranju ponuda.

Nepravodobne, neuredne i nepotpune ponude neće se razmatrati.

VIII.

Ponuditelj može izmijeniti predanu ponudu prije isteka roka za podnošenje ponuda, a povući je najkasnije do otvaranja ponuda. Izmjena ponude mora biti podnesena u pismenom obliku, a obavijest o povlačenju može se dati i usmeno na zapisnik o otvaranju ponuda.

Ponuditelj, odnosno njegov zastupnik ili punomoćnik koji je nazočan otvaranju ponuda mogu iznijeti prigovor u svezi s postupkom otvaranja ponuda i sadržajem ponude drugih ponuditelja koji će se unijeti u zapisnik.

IX.

Ponude ponuditelja uz koje ne bude priložena dokumentacija iz točke VI. i točke X. stavak 2. ovog Natječaja, a koja se smatra bitnim sastojcima ponude, kao i ponude čija dokumentacija ne bude dopunjena u smislu stavka 2. ove točke, Povjerenstvo će odbaciti.

Iznimno, u slučaju da na Natječaj za pojedinu nekretninu pristigne samo jedna ponuda i da ista ne sadrži dokumente koji se smatraju bitnim sastojcima ponude, Povjerenstvo će pozvati ponuditelja da u određenom roku dopuni takvu ponudu.

X.

Ponudu mogu podnijeti dva ili više ponuditelja. Zajednička ponuda obvezuje sve ponuditelje koji podnose zajedničku ponudu. Svi ponuditelji solidarno odgovaraju za uredno ispunjenje obveze.

Zajednička ponuda mora sadržavati i ovlasti za jednog od ponuditelja da zastupa sve ponuditelje što se dokazuje uredno potpisanom punomoći od strane svih ponuditelja.

XI.

U slučaju da na Natječaj za pojedinu nekretninu stignu dvije ili više ponuda s jednakim uvjetima (jednaka ponudbena cijena), Natječaj će se nastaviti usmenim javnim nadmetanjem zainteresiranih ponuditelja.

XII.

Gradonačelnik na temelju uvjeta Natječaja i zapisnika Povjerenstva donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u postupku Natječaja za nekretnine pod rednim brojem 1., 2., 3., 4., 5., 6., 9. i 10., a za nekretninu pod rednim brojem 8. upućuje odgovarajući prijedlog Gradskom vijeću Grada Belog Manastira.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je snositi trošak izrade procjembenog elaborata i trošak izrade energetskog certifikata za nekretninu koja je predmet kupoprodaje.

Gradonačelnik Grada Belog Manastira pridržava pravo poništiti objavljeni Natječaj u cijelosti ili djelomično, bez posebnog obrazloženja, do donošenja odluke.

Najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude nakon završetka postupka javnog otvaranja ponuda, koji ne pristupi sklapanju ugovora o kupoprodaji ili ne uplati u cijelosti ponuđenu cijenu uvećanu za troškove izrade procjembenog elaborata i energetskog certifikata u za to ostavljenom roku, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

XIII.

Ponuđeni iznos za kupnju uvećan za troškove izrade procjembenog elaborata i energetskog certifikata odabrani ponuditelj je dužan uplatiti u roku od 30 dana, računajući od dana primitka poziva na sklapanje ugovora s tim da je prilikom potpisa ugovora dužan donijeti dokaz o izvršenoj uplati cjelokupnog iznosa.

U slučaju odustanka od kupnje u bilo kojem trenutku do konačne uplate ponuđenog iznosa uvećanog za troškove izrade procjembenog elaborata i energetskog certifikata, prodavatelj kupcu ne vraća uplaćene iznose.

XIV.

Pismene ponude u zatvorenoj omotnici s naznakom PONUDA ZA NATJEČAJ - KUPNJA NEKRETNINA - NE OTVARAJ predaju se u Grad Beli Manastir, soba broj 220 ili poštom na adresu primatelja: Grad Beli Manastir, Ulica kralja Tomislava 53, 31300 Beli Manastir.

Otvaranje ponuda obaviti će se 7. kolovoza 2026. godine u 12:00 sati, u Belom Manastiru, Ulica kralja Tomislava 53, I. kat - vijećnica.

Krajnji rok za predaju ponuda je datum i vrijeme otvaranja ponuda, bez obzira na način dostave.

Ponuditelj je podnošenjem ponude izričito suglasan da Grad Beli Manastir može prikupljati, koristiti, objavljivati i dalje obrađivati dostavljene podatke u svrhu provedbe postupka javnog natječaja i kupoprodaje nekretnina, sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka te iste javno objaviti primjenjujući Zakon o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“, broj 25/13, 85/15 i 69/22).

Ostale obavijesti mogu se dobiti tijekom uredovnog vremena u Upravnom odjelu za graditeljstvo i stambeno-komunalne poslove Grada Belog Manastira, u Belom Manastiru, Ulica kralja Tomislava 53, I. kat, soba broj 206 ili na telefon 710-206.