

Na temelju članka 35. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", br. 91/96, 69/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06 i 141/06), članka 6. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Buja ("Službene novine Grada Buja", broj 7/10, 4/12), i članka 65a Statuta Grada Buja („Službene novine Grada Buja“ broj 11/09, 05/11, 11/11 i 03/13), Gradonačelnik Grada Buja dana 31. listopada 2017. godine raspisuje:

N A T J E Č A J ZA PRODAJU NEKRETNINA U VLASNIŠTVU GRADA BUJA

I.

Raspisuje se javni natječaj za prodaju nekretnina na području Grada Buja, putem prikupljanja pisanih ponuda, radi daljnje gradnje, formiranja okućnica ili radi stjecanja samovlasništva na nekretninama sukladno namjeni određenoj prostornoplanskim dokumentima na slijedećim lokacijama:

Red. br.	Katastarska čestica	K.O.	Površina u m ²	Mjesto nekretnine	Opis	Početna cijena u kunama	Jamčevina u kunama
1.	250/1 zgr,	Buje	Objekt: 24,44	Starogradska jezgra	Ruševna zgrada	46.896,00	4.689,60
2.	931/3	Buje	12	Starogradska jezgra	Zemljište-prolaz	1.352,00	135,20
3.	457/1 zgr.	Buje	Objekt: 49,23 Zemljište: 91,00	Bibali	Ruševna zgrada	30.601,00	3.060,10
4.	58/4 zgr.	Kaštel	210	Paldigija	Zemljište-okućnica	21.689,00	2.168,90
5.	98 zgr.	Krasica	Objekt: 54,44 Zemljište: 79,00	Gardoši	Ruševina	29.062,00	2.906,20
6.	78/4 zgr.	Lovrečica	Objekt: 22,22 Zemljište: 100,00	Buroli	Ruševina	36.473,00	3.647,30
7.	24/2	Momjan	1239	Momjan	Zemljište-okućnica	127.212,00	12.721,20
8.	262 zgr.	Momjan	1180	Brešani	Zemljište-okućnica	123.915,00	12.391,50
9.	489	Triban	Objekt:41, 48 Zemljište: 94,00	Triban	Ruševna zgrada	35.548,00	3.554,80

Za nekretnine pod rednim brojevima 2.,4.,5., utvrđuje se pravo prvenstvene kupnje istih za korist vlasnika nekretnina koji neposredno graniče s predmetnima.

Za nekretninu pod rednim brojem 7. utvrđuje se pravo prvenstvene kupnje za korist posjednika i vlasnika nekretnine koja neposredno graniči s predmetnom.

Za nekretninu pod rednim brojem 6. utvrđuje se pravo prvenstvene kupnje temeljem važećeg ugovora o najmu.

Za nekretninu pod rednim brojem 8. utvrđuje se pravo prvenstvene kupnje za korist vlasnika stana-kuće na k.č.br. 262 zgr.k.o. Momjan kupljenog po stanarskom pravu, upisanih u KPU Zemljišne knjige Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna Služba Buje-Buie, poduložak 19.

Napomena: U početnu cijenu nisu uključeni troškovi procjene nekretnina od strane ovlaštenog sudskog vještaka. Troškovi će se naknadno uračunati prilikom sklapanja ugovora te ih je stranka dužna podmiriti.

Na zemljišta koja se izlažu prodaji u ovom Javnom natječaju ne obračunava se porez na dodanu vrijednost budući da ista nisu građevinska zemljišta u smislu članka 40. stavka 6. Zakona o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“ broj 73/13, 99/13, 148/13, 153/13 i 143/14) odnosno za ista nije izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje.

Za nekretnine u suvlasništvu ili sa teretom, razvrgnuće suvlasničke zajednice i brisanje tereta pada na teret budućeg kupca.

U slučaju postojanja posjeda treće osobe na nekretninama kupac je dužan o svom trošku osloboditi nekretninu od osoba i stvari.

Vlasnici nekretnina na kojima postoji teret raznih instalacija, u slučaju intervencije ili sličnih radova na instalacijama dužni su osigurati nesmetan pristup instalacijama ovlaštenim djelatnicima radi izvođenja radova.

Eventualna izmještanja instalacija i priključaka koje su teret na predmetnim nekretninama, kupac nekretnina izvršit će o svom trošku u skladu s posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba.

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

Troškovi formiranja građevinskih parcela putem geodetskog elaborata i uspostavljanja međa nisu uključeni u početnu natječajnu cijenu nekretnine.

Visinu i način plaćanja naknade komunalnog doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture i to: izgradnju prometnica sa suvremenim kolničkim zastorom, odvodnjom oborinskih voda i javnom rasvjetom, kao i rok u kojem će se omogućiti priključak građevinskim parcelama na komunalnu infrastrukturu odredit će se sukladno važećim propisima.

Grad Buje 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 .

Grad Buje 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.

Očevid nekretnine omogućiti će se u radnim danima nakon objave natječaja uz prethodni dogovor.

II.

Jamčevina naznačena u točki I. uplaćuje se na transakcijski račun Grada Buja – IBAN: IBAN: HR5223800061804200004 s pozivom na broj 68-7757-OIB za fizičke osobe ili pozivom na broj 68-7757-OIB za pravne osobe, ponuditelje.

Priznanica o uplati jamčevine za fizičke osobe, odnosno ovjerena kopija naloga za prijenos sredstava o uplati jamčevine za pravne osobe prilaže se pismenoj ponudi.

Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja uračunava se u prodajnu cijenu počevši od dana nastanka obveze plaćanja iste.

III.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama **od 02. studenog 2017. do 09. studenog 2017.**

Dan isticanja natječaja na oglasnoj ploči Grada Buja smatra se danom objave natječaja.

Javno otvaranje ponuda izvršiti će se **13. studenog 2017.** godine u **12,00 sati** u prostorijama gradske uprave Grada Buja-Buie, Istarska 2.

Natječaj će se objaviti u dnevnom tisku i na oglasnoj ploči Grada Buja-Buie.

Natjecatelji su dužni pisane ponude dostaviti putem pošte ili predajom u pisarnici u zatvorenoj omotnici uz naznaku “NE OTVARAJ - NATJEČAJ ZA KUPNJU NEKRETNINA pod rednim brojem _____” na adresu Grad Buje, Istarska 2, 52460 BUJE.

Pismena ponuda obavezno sadrži:

1. Ime i prezime, s naznakom prebivališta, za fizičke osobe, odnosno naziv ponuditelja i sjedišta, za pravne osobe,
 2. Redni broj i naziv nekretnine za koju se nadmeće,
 3. Ponuđenu cijenu koja ne može biti niža od utvrđene početne cijene, u kunama, ispisanu brojkama i slovima
 4. Dokaz o državljanstvu za fizičke osobe (domovnica ili preslik osobne iskaznice)
 5. Izvornik ili preslik registracije pravne osobe u Republici Hrvatskoj,
 6. Dokaz o uplaćenju jamčevini,
 7. Dokaz o pravu prvokupa za osobe iz članka 21. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Buja (dokazi iz točke 7. prilažu se u presliku ili izvorniku),
 8. Dokaz o podmirenju svih dospjelih dugovanja prema Gradu Buje (potvrda Upravnog odjela za opće poslove Grada Buja, Istarska 2),
 9. Ovlaštenje odnosno punomoć (za ovlaštene predstavnike, odnosno opunomoćenike)
- Zakašnjenje ili nepotpune ponude neće se razmatrati.

Sukladno čl. 21. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Buja (Službene novine Grada Buja, br. 7/10 , 4/12) prvenstveno pravo kupnje zgrada (stambene zgrade, gospodarske zgrade i sl) mogu ostvariti osobe sljedećim redoslijedom:

1. suvlasnik zgrade ;
2. korisnik zgrade na kojemu isti ima pravovaljani ugovor o zakupu;
3. dosadašnji posjednik zgrade uz uvjet da istu koristi u mirnom i nesmetanom posjedu pažnjom dobrog gospodara;
4. osobe koje imaju prijavljeno osobno ili su imale prijavljeno prebivalište ili imaju obiteljsko prebivalište na području mjesta gdje se nalazi nekretnina koja se prodaje, a kupnjom zgrade – jedne stambene jedinice ili stana rješavaju stambeno pitanje;
5. vlasnik ili zakupac čija nekretnina graniči sa nekretninom koje se prodaje;
6. osobe ili zakonski nasljednici osoba koji su bili nositelji vlasničkih prava nad zgradom koja se prodaje, a kojoj je ista oduzeta aktima državnih tijela bivše države.
7. osobe koje imaju prijavljeno osobno ili su imale prijavljeno prebivalište ili imaju obiteljsko prebivalište na području, a kupnjom zgrade žele riješiti stambeno pitanje

Prvenstveno pravo kupnje građevinskog zemljišta, mogu ostvariti osobe sljedećim redoslijedom:

1. suvlasnik;
2. dosadašnji zakupnik uz uvjet da je redovito ispunjavao svoje obveze;
3. vlasnik zgrade kojoj zemljište služi za redovnu uporabu (okućnica) sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji;
4. dosadašnji posjednik zemljišta uz uvjet da isto koristi u mirnom i nesmetanom posjedu pažnjom dobrog gospodara;
5. nositelj prava vlasništva ili zakupoprimac čija nekretnina graniči sa nekretninom koje se prodaje;
6. vlasnik većeg dijela građevinske čestice, oblikovane radi gradnje sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji;
7. osobe koje imaju prijavljeno osobno ili su imale prijavljeno prebivalište ili imaju obiteljsko prebivalište na području Grada Buja, a kupnjom zemljišta žele riješiti stambeno pitanje

IV.

Pravo sudjelovanja u ovom Javnom natječaju imaju fizičke i pravne osobe, koje prema pozitivnim propisima Republike Hrvatske mogu stjecati vlasništvo nekretnina u RH.

V.

Po isteku natječaja Povjerenstvo za provedbu natječaja za prodaju i zakup nekretnina u vlasništvu Grada Buja na svojoj sjednici otvara pristigle ponude i pri tome vodi zapisnik.

U zapisniku Povjerenstvo konstatira valjanost ponuda i predlaže najbolje ponuditelje.

Ako je za iste nekretnine prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda ponuditelja koje su istovjetne glede ponuđene kupoprodajne cijene, Povjerenstvo će naknadno odrediti vrijeme i mjesto, te pismenim putem pozvati te ponuditelje na usmeno nadmetanje.

Ako se za ponuditelja koji ostvaruje pravo prvenstva utvrdi da nije najpovoljniji ponuditelj, Povjerenstvo će takvog ponuditelja pozvati da pristupi u gradski upravni Odjel radi upoznavanja s najvišom postignutom cijenom, te da da izjavu o prihvaćanju najviše postignute cijene.

Ukoliko se pozivu ne odazove, gubi pravo prvokupa.

Po okončanju postupka natječaja, zapisnik o provedenom natječaju s prijedlozima ponuda koje smatra da je potrebno prihvatiti, izjavama ovlaštenika prvokupa o prihvaćanju najviše ponuđene cijene i eventualnim prigovorima ponuditelja, Povjerenstvo dostavlja osobama ovlaštenim za raspolaganje nekretninama iz čl. 48. st.2. i 3. Zakona o lokalnoj i područnoj samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13) Gradonačelniku odnosno Gradskom vijeću Grada Buja.

Na temelju dostavljenog zapisnika s prijedlogom Povjerenstva, osobe iz čl. 48 st.2. i 3. Zakona o lokalnoj i područnoj samoupravi donose Odluku o utvrđivanju najpovoljnijih ponuda i zaključenju ugovora s najboljim ponuditeljima.

Nadležni upravni odjel Grada dostavlja dopis s preslikom Odluke Gradskog vijeća/ Gradonačelnika Grada Buja svim ponuditeljima koji su se javili na natječaj, te poziva najbolje ponuditelje na zaključenje ugovora u roku od 15 (petnaest) dana od zaprimanja istoga.

U roku od 8 (osam) dana od prijema navedenog dopisa ponuditelji imaju pravo na prigovor na Odluku o prijemu najpovoljnije ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji nekretnina, ali samo na dio natječaja koji se odnosi na nekretninu za koju su dostavili ponudu. Istekom nevedenog roka, prigovor će se odbaciti, te se uopće neće razmatrati. O uloženom prigovoru ovlašteni će se konačno očitovati odlukom na prvoj slijedećoj sjednici.

VI.

Osobe ovlaštene za raspolaganje nekretninama iz čl. 48 st. 2. i 3. Zakona o lokalnoj i područnoj samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13) po pojedinom prigovoru ponuditelja donose konačnu odluku na prvoj slijedećoj sjednici, na tu odluku ponuditelj nema više pravo prigovora ili žalbe.

Po konačnoj odluci o najpovoljnijim ponuditeljima i o eventualnim prigovorima nadležno upravno tijelo pripremiti će odgovarajuće kupoprodajne ugovore koje će potpisati Gradonačelnik Grada Buja ili osoba koju on opunomoći, s jedne strane, te najpovoljniji ponuditelj s druge strane.

VII.

Najbolji ponuditelji koji nakon donošenja odluke o prijemu njihove ponude odustaju od zaključenje ugovora ili se ne odazovu na zaključenje ugovora u roku od 15 (petnaest) dana od zaprimanja dopisa, gube pravo na povrat uplaćene jamčevine. Iznimno se na pisani zahtjev ponuditelja, iz opravdanog razloga, zaključenje ugovora može odgoditi, ali najduže na rok od 3 (tri) mjeseca.

Ponuditelji kojima su ponude utvrđene kao nevaljane ili nepovoljne, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od 8 dana od donošenja konačne odluke o prijemu najpovoljnije ponude.

Gradsko vijeće Grada Buja/ Gradonačelnik Grada Buja zadržava pravo ne odabrati najpovoljnijeg ponuditelja i poništiti natječaj u odnosu na sve ili pojedine nekretnine, bez obveze da natjecateljima obrazlaže razlog poništenja natječaja ili ne odabira najpovoljnijeg ponuditelja, kao i pravo da poništi odluku o prijemu najpovoljnije ponude prije sklapanja ugovora.

VIII.

Nekretnina se prodaje u stanju u kojem je viđena.

Sa stanjem nekretnine natjecatelji se mogu upoznati u terminu za očevid naznačenom u točki I. ovog natječaja.

IX.

Ugovorenu prodajnu cijenu kupac može platiti odjednom ili u obrocima, o čemu se natjecatelj pismeno izjašnjava kod davanja ponude.

Kod plaćanja kupoprodajne cijene odjednom rok plaćanja je 15 dana od dana sklapanja ugovora. Kod plaćanja prodajne cijene u obrocima, prvi obrok iznosi 40% ugovorene kupoprodajne cijene

umanjene za uplaćenu jamčevinu i plaća se u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora, a preostali dio duga kupac plaća u 3 (tri) mjesečna obroka uz obračun kamatne stope od 6% godišnje.

Kupac nekretnine s obročnom isplatom cijene u obvezi je Ugovor o kupoprodaji podnijeti na solemizaciju javnom bilježniku, kao i kupac koji plaća nekretninu jednokratnom isplatom na ovjeru u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora.

Kao sredstvo osiguranja plaćanja na ime namirenja novčanog iznosa naznačenog u ugovoru o prodaji nekretnine s obročnom isplatom cijene, kupac dopušta zasnivanje založnog prava (hipoteke) u korist Grada Buje na predmetnoj nekretnini.

Za kašnjenje plaćanja kupac plaća zakonom propisane zatezne kamate.

Kupac nekretnine s obročnom isplatom cijene u obvezi je podnijeti ugovor o prodaji na solemnizaciju javnom bilježniku. Troškove solemnizacije snosi kupac.

Porez na promet te druge troškove prijenosa nekretnina u vlasništvu snosi kupac.

Ugovor o prodaji obvezno sadrži i slijedeće odredbe:

- o odgodi uknjižbe prava vlasništva kupca na nekretnini do isplate cjelokupne prodajne cijene kod obročne otplate (založno pravo-hipoteka),
- o zadržavanju prava vlasništva i preuzimanju posjeda od strane prodavatelja na nekretnini, u zatečenom stanju i bez povrata sredstava koje je kupac uložio do preuzimanja, ako kupac ne uplati prodajnu cijenu u ugovorenom roku.
- o obvezi da se ugovor o prodaji na teret kupca potvrdi kod javnog bilježnika tako da predstavlja ovršnu ispravu radi ostvarenja buduće eventualne tražbine prodavatelja na naplatu dužne cijene i kamata i predaju u posjed nekretnine odnosno uspostave ranijeg zemljišnoknjižnog stanja,

Sve obavijesti glede nekretnina izloženih na natječaju mogu se dobiti tijekom uredovnog radnog vremena u Upravnom odjelu za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom, Buje, Istarska 2 ili na telefonskom broju 772-122.

Klasa: 944-01/17-01/69

Ur.broj: 2105/01-01-17-4

Buje, 31.10.2017.

GRADONAČELNIK GRADA BUJA

Fabrizio Vižintin, v.r.