

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, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), 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 50. Statuta Grada Buja („Službene novine Grada Buja“ broj 11/09, 05/11, 11/11, 03/13, 05/18, 19/18, 04/21), Gradsko vijeće Grada Buja na sjednici održanoj dana 29.11.2023. 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.	Mjesto nekretnine	Površina u m ²	Opis	Početna cijena u eurima	Jamčevina u eurima
1.	1939/7	Brdo	Črnci	644	Zemljište unutar granica građevinskog područja	38.640,00	3.864,00
2.	3526	Brdo	Marušići	737	Zemljište unutar granica građevinskog područja	53.064,00	5.306,40
3.	3355/2, 3356/2	Brdo	Marušići	1848	Zemljište unutar granica građevinskog područja	153.014,40	15.301,44
4.	457/2 ZGR.	Buje	Bibali	58	Zemljište unutar granica građevinskog područja	4.640,00	464,00
5.	4032-dio	Buje	St. Jezgra	9	Zemljište unutar granica građevinskog područja	864,00	86,40
6.	1494/5	Buje	Bibali	767	Zemljište unutar granica građevinskog područja	79.768,00	7.976,80
7.	1494/7	Buje	Bibali	321	Zemljište unutar granica građevinskog područja	33.384,00	3.338,40
8.	1266	Buje	Kruj	2321	Zemljište unutar granica građevinskog područja	128.119,20	12.811,92
9.	79/6 zgr.	Kaštel	Montrin	625	Zemljište unutar granica građevinskog područja	50.000,00	5.000,00

10.	628/3	Kaštel	Kaštel	60	Zemljište unutar granica građevinskog područja	4.800,00	480,00
11.	581/5	Kaštel	Gadari	877	Zemljište unutar granica građevinskog područja	91.208,00	9.120,80
12.	2960	Krasica	D.Baredine	Zgrada: 38 Dvorište: 117	Zgrada i zemljište unutar granica građevinskog područja	61.083,10	6.108,31
13.	22/7 zgr. u 1/4 dijela	Kršete	Jurcanija	14,25	Zemljište unutar granica građevinskog područja	1.026,00	102,60
14.	178/1 zgr.,	Kučibreg	Kučibreg	108	Zemljište unutar granica građevinskog područja	10.108,80	1.010,80
15.	2647/3 u 80/84 dijela, 2652/1 u 80/84 dijela, 2652/2 u 80/84 dijela	Kučibreg	Kučibreg	345,71	Zemljište unutar granica građevinskog područja	30.561,14	3.056,11
16.	1525/2, 1525/3	Merišće	Oskoruš	86	Zemljište unutar granica građevinskog područja	5.366,40	536,64
17.	23/3	Merišće	Rožmanija	169	Zemljište unutar granica građevinskog područja	10.545,60	1.054,56
18.	29/2, 35	Merišće	Rožmanija	704	Zemljište unutar granica građevinskog područja	43.929,60	4.392,96
19.	1885/2	Momjan	Grmunija	924	Zemljište unutar granica građevinskog područja	81.681,60	8.168,16
20.	46,47	Momjan	Momjan	828	Zemljište unutar granica građevinskog područja	64.584,00	6.458,40
21.	74/2	Momjan	Momjan	259	Zemljište unutar granica građevinskog područja	20.202,00	2.020,20
22.	77/4 zgr. u 2/4 dijela, 458/1	Triban	Triban	111,5	Zemljište unutar granica građevinskog	8.920,00	892,00

					područja		
23.	102 zgr.	Triban	Triban	145	Zemljište izvan granica građevinskog područja	15.080,00	1.508,00
24.	492/1, 492/4	Triban	Triban	980	Zemljište unutar granica građevinskog područja	101.920,00	10.192,00

Za nekretnine pod rednim brojevima: 1,3,4,6,7,8,9,10,12,14,16,17,18,19,20,21 utvrđuje se pravo prvenstvene kupnje za korist vlasnika nekretnine koja neposredno graniči s nekretninom/ma koja je predmet prodaje.

Za nekretninu pod rednim brojem 5. utvrđuje se pravo prvenstvene kupnje za korist vlasnika nekretnine koja neposredno graniči s predmetnom temeljem rješenja o utvrđivanju građevne čestice od 30.09.2022., KLASA: UP/I-350-05/22-05/000090, URBROJ: 2163-18-01/1-22-0005., Upravnog odjela Istarske županije za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buje.

Za nekretninu pod rednim brojem 13. utvrđuje se pravo prvenstvene kupnje za korist suvlasnika predmetne nekretnine.

Za nekretnine pod rednim brojem 15. Utvrđuje se pravo prvenstvene kupnje za korist suvlasnika predmetnih nekretnina. Ukoliko suvlasnik ne realizira to pravo, utvrđuje se pravo prvenstvene kupnje za korist vlasnika nekretnine koja neposredno graniči sa nekreninama koje su predmet prodaje.

Za nekretninu pod rednim brojem 22. utvrđuje se pravo prvenstvene kupnje za korist suvlasnika predmetne nekretnine, odnosno vlasnika nekretnine koja neposredno graniči s predmetnom.

Za nekretninu pod rednim brojem 24. u Zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba Buje-Buie upisana je služnost doživotnog plodouživanja na 1/3 dijela k.č.br. 492/1 . k.o. Triban ime DRUŠKOVIĆ IRENA UDOVA ALEKSANDRA te Kupac preuzima obvezu brisanja navedenog tereta.

Uvjeti gradnje definirani su odredbama PPUGB-a, nevedni u priložima ovog natječaja.

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: 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 01.12.2023. do 11.12.2023.**

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

Javno otvaranje ponuda izvršiti će se **13.12.2023.** godine u **10,00 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 eurima, 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)
- Zakašnjele ili nepotpune ponude neće se razmatrati.

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 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 prihvatu 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.

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 prihvatu 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 prihvatu najpovoljnije ponude.

Gradsko vijeća 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 prihvatu 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: 944-05/23-01/70

Ur.broj: 2163-2-04/1-23-2

Buje, 29.11.2023.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUJA

Predsjednik Gradskog vijeća
Franko Gergorić, v.r.