

Na temelju članka 35. stavka 1. točke 2. Zakona o lokalnoj samoupravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» br. 33/01., 60/01, 125/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20.) i članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine» br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06, 146/08, 38/9, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17) i članka 50. Statuta Grada Buja («Službene novine Grada Buja», broj 11/09, 05/11, 11/11, 03/13, 05/18 i 19/18-pročišćeni tekst, 04/21 i 08/25), Gradsko vijeće Grada Buja na sjednici održanoj 30.07.2025. donosi

ODLUKU

o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Buja

I.OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom odlukom uređuje se postupanje tijela Grada Buja-Buie (u daljnjem tekstu Grad) nadležnih za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada ili nekretninama kojima Grad upravlja po posebnim propisima, izuzev postupka davanja u zakup poslovnih prostora, davanja u najam stanova, koji su postupci određeni posebnim odlukama.

Postupci o dodjeli koncesija ili uspostave odnosa javno - privatnog partnerstva uređivati će se u skladu s posebnim zakonima.

Članak 2.

Pojedini pojmovi upotrijebljeni u ovoj Odluci imaju sljedeće značenje:

- nekretnina" označava neizgrađeno ili izgrađeno građevinsko zemljište, stan kao posebni dio zgrade te druge čestice zemljišne površine zajedno sa svime sto je sa zemljištem spojeno na površini ili ispod nje, a u vlasništvu je Grada;
- građevinsko zemljište" označava izgrađeno ili neizgrađeno zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja predviđeno za izgradnju građevine ili za drugi način i oblik korištenja ili uređenja, a nalazi se unutar građevinskih područja naselja koja pripadaju pod Grad.

Članak 3.

Raspolaganjem nekretninama u smislu ove Odluke, smatra se:

1. prodaja nekretnina u vlasništvu Grada
2. zakup nekretnina u vlasništvu Grada
3. ostali načini raspolaganja nekretninama

Za druge oblike raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada, koja nisu navedena u prethodnom stavku, primjenjuju se odgovarajuće zakonske odredbe ili drugi posebni propisi.

Članak 4.

Tijela nadležna za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada jesu: Gradonačelnik i Gradsko vijeće, sukladno odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Statuta Grada Buja-Buie i posebnim propisima.

Gradonačelnik odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina u vlasništvu Grada, čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina, a najviše do 130.000,00 €, te ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina planirano u proračunu.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka odluku o stjecanju i otuđenju nekretnina čija ukupna vrijednost prelazi 0,5%, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 130.000,00 € od iznosa prihoda iz prethodnog stavka ovoga članka, donosi Gradsko vijeće Grada Buja.

Stručne poslove u izvršenju prava iz prethodnog stavka za ovlašteno tijelo obavlja nadležni Upravni odjel.

Gradsko vijeće imenuje Komisiju za izradu prijedloga za zakup i prodaju nekretnina od pet članova koju čine tri predstavnika Gradskog vijeća i dva predstavnika Gradske uprave koja predlaže Gradonačelniku prijedlog nekretnina.

1 . PRODAJA NEKRETNINA U VLASNIŠTVU GRADA

Članak 5.

Nekretnine u vlasništvu Grada prodaju se putem javnog natječaja po cijeni koja se utvrđuje na temelju procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine od ovlaštenog sudskog vještaka, koja nasmije biti starija od jedne godine.

Mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata izdaje procjeniteljsko Povjerenstvo Istarske županije i koja je nužna za provođenje postupka prodaje nekretnina u vlasništvu Grada.

U početnu cijenu uračunati su svi troškovi koji su nastali zbog potrebe izlaganja nekretnine prodaji.

U slučajevima kad je zakonom propisano da se nekretnina ili dio nekretnine u vlasništvu Grada može prodati neposrednom pogodbom, također primjenom tržišne cijene kao kupoprodajne cijene u takvom slučaju.

Članak 6.

Natječaj za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada može se provesti:

- prikupljanjem pisanih ponuda i
- usmenim javnim nadmetanjem.

Prikupljanje pisanih ponuda je postupak natječaja u kojem natjecatelji svoje ponude dostavljaju u pisanom obliku i u zatvorenim omotnicama.

Usmeno javno nadmetanje je postupak natječaja u kojem se natjecatelji usmeno nadmeću u visini ponude.

Rok za podnošenje ponuda je 15 (petnaest) dana, iznimno može biti i kraći ali ne kraći od 8 (osam) dana

Odluku o načinu provođenja natječaja donosi ovlašteno tijelo iz članka 4. ove odluke.

Valjana ponuda je ona ponuda koja sadržava sve podatke potrebne za utvrđivanje tko podnosi ponudu, na koju nekretninu se podnosi ponuda, koji iznos se nudi, način plaćanja ponuđenog iznosa, te uz koju budu priloženi svi dokazi propisani natječajem.

Članak 7.

Na temelju zaprimljenih zahtjeva za kupnju i zakup nekretnina nadležni Upravni odjel dostavlja Komisiji za izradu prijedloga za zakup i prodaju nekretnina popis nekretnina za izlaganje natječaju koja po obavljenoj analizi dostavlja Gradonačelniku prijedlog nekretnina za prodaju s priloženim obrazloženjem razloga izlaganja natječaju svake pojedine nekretnine. Zaključak kojim se utvrđuje konačni popis nekretnina za prodaju utvrđuje Gradonačelnik a definitivni tekst natječaja i Odluku o raspisivanju natječaja donosi ovlašteno tijelo iz članka 4.

Članak 8.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada obavezno mora sadržavati:

- konstataciju dali se natječaj provodi prikupljanjem pisanih ponuda ili usmenim javnim nadmetanjem
- opis nekretnine (katastarska oznaka cestice, katastarska općina, površina i namjena nekretnine),
- početnu cijenu nekretnine,
- iznos i način plaćanja jamčevine,
- odredbu da se uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu nekretnine, uz obavijest o mogućnosti gubitka uplaćene jamčevine ukoliko izabrani najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o kupoprodaji u ostavljenom roku ili odustane od ponude ukoliko je ponuditelj sa najviše ponuđenim iznosom,
- odredbu o roku za vraćanje uplaćene jamčevine ponuditeljima koji nisu uspjeli u postupku javnog natječaja,
- rok i način podnošenja ponuda,
- mjesto i vrijeme otvaranja pisanih ponuda,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene (jednokratna isplata ili obročna otpлата),
- pravo nadležnog tijela o mogućnosti neizbora najpovoljnijeg ponuditelja tijekom postupka,
- odredbe o priznavanju prava prvokupa i prava nazad kupnje za korist određene fizičke ili pravne osobe,
- pravo nadležnog tijela da poništi dio ili cijeli javni natječaj u bilo kojoj fazi postupka,
- odredbu da se nekretnine u svezi kojih nije pristigla nijedna ponuda za kupnju ili za kupnju kojih nije izabran najpovoljniji ponuditelj, mogu izložiti na prodaju u sljedećim javnim natječajima, bez donošenja posebne odluke kojima se odobrava ponovno izlaganje na prodaju predmetnih nekretnina, ali maksimalno u roku od šest mjeseci
- ostali sadržaj prava i obveza Grada i ponuditelja koji je u svezi s provedbom postupka javnog natječaja i sklapanjem odgovarajućeg pravnog posla u svezi kupoprodaje nekretnine u vlasništvu Grada.

Članak 9.

Početna vrijednost nekretnine koja je predmet raspolaganja može biti viša od vrijednosti utvrđene u elaboratu ovlaštenog sudskog vještaka, ako tako odluči Gradsko vijeće Grada, vodeći računa o tržišnim okolnostima, strateškim ciljevima upravljanja imovinom te interesu Grada.

U početnu cijenu uračunavaju se troškovi provedenog vještačenja nekretnine i objave javnog natječaja.

Utvrđena kupoprodajna cijena za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada plaća se u pravilu odjednom, u cijelom iznosu, u roku od 30 (trideset) dana od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora.

Nadležno tijelo iz članka 4. ove Odluke može u slučaju opravdanog razloga donijeti poseban zaključak kojim se, nakon zaključenja kupoprodajnog ugovora, kupcu dozvoljava plaćanje utvrđene kupoprodajne cijene za kupljenu nekretninu u obrocima, uz navođenje obrazloženja donošenja takvog zaključka.

Obročna otpлата utvrđene kupoprodajne cijene može se ugovoriti najduže na rok

od 3 (tri) godine, uz uvjet da kupac dozvoli upis založnog prava na kupljenoj nekretnini za korist Grada, u visini iznosa utvrđene kupoprodajne cijene i pripadajuće kamate obračunate prema posebnom propisu, do isplate.

Prikupljanje pisanih ponuda

Članak 10.

Prikupljanje pisanih ponuda provodi se dostavom takvih ponuda putem pošte preporučeno ili predajom u nadležnoj kancelariji (pisarnici) upravnog tijela Grada, u zatvorenoj omotnici uz naznaku: "NE OTVARAJ PONUDA ZA NATJEČAJ".

Članak 11.

Javni natječaj za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada objavljuje se na oglasnoj ploči i internet stranicama Grada, a u dnevnom tisku objavljuje se samo obavijest o raspisivanju javnog natječaja.

Tekst natječaja obvezno sadrži sljedeće podatke:

- oznaku, površinu i namjenu nekretnine koja se izlaze na prodaju, te eventualne terete na istoj,
- početnu kupoprodajnu cijenu nekretnine,
- popis dokumentacije koja se mora priložiti uz ponudu,
- iznos i način plaćanja jamčevine, uz napomenu da se jamčevina ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne zaključi ugovor u propisanom roku ili ukoliko se ugovor raskine uslijed neplaćanja kupoprodajne cijene, te ako odustane od ponude u toku i nakon postupka otvaranja ponuda a najpovoljniji je ponuditelj,
- rok sklapanja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- rok za podnošenje ponude,
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
- obvezu kupca, ukoliko zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene, na plaćanje zakonskih zateznih kamata od dana dospijeca do dana plaćanja,
- pravo nadležnog tijela da ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja za kupnju nekretnina izloženih na prodaju u javnom natječaju,
- pravo prodavatelja da, ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene više od 30 (trideset) dana od dana zaključenja ugovora, može raskinuti ugovor, a uplaćenu jamčevinu zadržati,
- pravo nadležnog tijela da poništi dio ili cijeli javni natječaj u bilo kojoj fazi postupka.

Članak 12.

Ponuda za kupnju nekretnine izložene na prodaju temeljem javnog natječaja dostavlja se u zatvorenoj omotnici i obvezno sadrži sljedeće podatke i dokumentaciju:

- pisanu ponudu u kojoj je naznačen redni broj nekretnine iz natječaja za koju se podnositelj natječe te iznos (isključivo u eurima), koji podnositelj nudi kao kupoprodajnu cijenu za istu,
- dokaz o uplati jamčevine (nalog za plaćanje) u izvorniku ili dokaz o plaćanju putem interneta,
- dokaz da nema dospjelih financijskih obveza, odnosno dugovanja prema Gradu, s bilo koje osnove, u izvorniku, potvrdu izdaje Upravni odjel za opće poslove
- osobni identifikacijski dokument podnositelja, u presliku,

- dokaz o registraciji pravne osobe (ako je podnositelj pravna osoba), ne stariji od 6 (šest) mjeseci, u presliku.
- druge priloge (izjave i sl.) propisane posebnim uvjetima natječaja koje odredi ovlašteno tijelo iz članka 4. Odluke.

Članak 13.

Postupak otvaranja ponuda pristiglih povodom raspisanog javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada provodi Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), imenovano od strane Gradskog vijeća.

Otvaranje ponuda pristiglih povodom raspisanog javnog natječaja obavlja se na javnoj sjednici na kojoj mogu prisustvovati zainteresirane osobe, uz predočenje osobnog identifikacijskog dokumenta.

Povjerenstvo otvara pristigle ponude povodom raspisanog javnog natječaja, ocjenjuje dali su pristigle ponude valjane te predlaže nadležnom tijelu iz članka 4. ove Odluke izbor najpovoljnijeg ponuditelja za kupnju nekretnina izloženih na prodaju u javnom natječaju, odnosno, ukoliko nema valjanih ponuda, predlaže neprihvatanje niti jedne pristigle ponude.

Povjerenstvo je dužno o postupku otvaranja i ocjeni ponuda pristiglih povodom raspisanog javnog natječaja voditi zapisnik, u koji se obvezno unose sljedeći podaci:

- ime, prezime i adresa za fizičke osobe, odnosno tvrtka/naziv i sjedište za pravne osobe ponuditelja,
- podatak o uplati jamčevine i priloženom dokazu o tome,
- podatak o ponudenoj kupoprodajnoj cijeni za kupnju nekretnine izložene u javnom natječaju,
- podatak dali je uz ponudu priložena sva dokumentacija propisana odredbama javnog natječaja,
- utvrđenje ima li se dostavljena ponuda smatrati valjanom,
- razmatra valjane ponude za pojedinu nekretninu i utvrđuje postojanje dokaza kojima se dokazuje pravo prvenstva iz članka 21. ove odluke
- prijedlog izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ako se za ponuditelja koji ostvaruje pravo prvenstva utvrdi da nije najpovoljniji ponuditelj, Povjerenstvo će takvog ponuditelja pozvati da u roku od 8 dana pristupi u gradski upravni Odjel radi upoznavanja s najviše postignutom cijenom te da da izjavu o prihvatanju najviše postignute cijene. Ukoliko se pozivu ne odazove, gubi pravo prvenstva.

Najpovoljnijim ponuditeljem za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu kupoprodajnu cijenu za nekretninu izloženu na prodaju u javnom natječaju, pod uvjetom da ispunjava i sve druge natječajne uvjete.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude iznos ponude ostaje kao najpovoljniji a jamčevina se ne vraća.

Ukoliko je više ponuditelja dostavilo ponudu za istu nekretninu izloženu na prodaju u javnom natječaju, a sve te ponude udovoljavaju uvjetima natječaja i imaju istovjetnu ponudenu visinu kupoprodajne cijene, Povjerenstvo pisanim putem o tome izvještava ponuditelje te ih pozva da u roku od 3 (tri) dana od primitka poziva, pisanim putem, u zatvorenoj omotnici, ponude novi iznos kupoprodajne cijene, a o tome Odluku donosi ovlašteno tijelo iz članka 4. ove Odluke..

Povjerenstvo će potom, uz prisustvovanje natjecatelja, otvoriti dostavljene ponude i predložiti najpovoljnijeg ponuditelja.

Ovlašteno tijelo iz članka 4. ove Odluke može donijeti odluku o usmenom nadmetanju tih

ponuditelja te istovremeno provoditi postupak usmenog nadmetanja na način propisan odredbom članaka 17., 18., 19. i 20.

Članak 14.

Povjerenstvo neće razmatrati nepravodobne i nepotpune ponude, nego će u takvom slučaju konstatirati da su iste nevaljane.

Ukoliko u svezi raspisanog javnog natječaja nije pristigla nijedna ponuda za kupnju nekretnina u vlasništvu Grada, to će Povjerenstvo konstatirati u svom zapisniku.

Povjerenstvo će utvrditi da su nevaljane ponude u slučajevima kada je ponuditelj ponudio drugačije uvjete za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada od onih koji su objavljeni u javnom natječaju ili ako je ponudio cijenu nižu od početne utvrđene kupoprodajne cijene objavljene u javnom natječaju.

Članak 15.

Po okončanju postupka zapisnik potpisuju nazočni natjecatelji i članovi Povjerenstva.

Zapisnik o provedenom natječaju s prijedlozima ponuda koje smatra da je potrebno prihvatiti, izjavama ovlaštenika prvokupa o prihvaćanju najviše ponuđene cijene Povjerenstvo dostavlja ovlaštenom tijelu iz članka 4. ove Odluke.

Na temelju dostavljenog zapisnika s prijedlogom Povjerenstva, ovlašteno tijelo iz članka 4. ove Odluke donosi Odluku o utvrđivanju najpovoljnijih ponuda i zaključenju ugovora s najboljim ponuditeljima.

Nadležni upravni odjel Grada dostavlja dopis s preslikom Odluke ovlaštenog tijela iz članka 4. ove Odluke 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 ovlaštenog tijela iz članka 4. ove Odluke, ali samo na dio natječaja koji se odnosi na nekretninu za koju su dostavili ponudu. Istekom navedenog roka, prigovor će se odbaciti, te se uopće neće razmatrati. O uloženom prigovoru ovlašteno tijelo iz članka 4. ove Odluke će se konačno očitovati odlukom na prvoj slijedećoj sjednici. Na tu odluku ponuditelji više nemaju pravo prigovora ili žalbe.

Članak 16.

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 dogoditi, ali najduže na rok od 3 (tri) mjeseca.

Usmeno Javno nadmetanje

Članak 17.

Povjerenstvo provodi postupak javnog nadmetanja na mjestu i u vrijeme određenom odlukom iz članka 8. ove Odluke, na način da:

- otvara postupak nadmetanja;
- zaprima prijavu natjecatelja;
- utvrđuje koji natjecatelji ispunjavaju uvjete za sudjelovanje u nadmetanju;
- donosi odluku koji natjecatelji mogu sudjelovati u nadmetanju te istu odmah usmeno priopćuje nazočnim natjecateljima.

Valjanost prijave za natječaj natjecatelj dokazuje prilaganjem uplatnice o uplaćenju jamčevine

te prilaganjem isprave kojom se dokazuje državljanstvo (za fizičke osobe) odnosno dokaz o registraciji (za pravne osobe).

Članak 18.

O tijeku postupka javnog nadmetanja vodi se zapisnik.

Po okončanju postupka zapisnik potpisuju nazočni natjecatelji, članovi Povjerenstva i zapisničar.

Članak 19.

Usmeno nadmetanje provodi se povećanjem usmene ponude od strane natjecatelja koji sudjeluju u nadmetanju.

Ukoliko u postupku nadmetanja pristigne samo jedna prijava, početna cijena određuje se kao konačna i ne provodi se postupak licitacije.

Najmanji iznos prvoga povećanja usmene ponude određuje se:

- za kupoprodajnu cijenu najmanje 5% od početne cijene;
- za mjesečnu naknadu (kod prava građenja) ili godišnju zakupninu (kod zakupa) najmanje 10% od početnog iznosa naknade ili zakupnine.

Predsjednik Povjerenstva će okončati usmeno nadmetanje istekom dvije minute od davanja najpovoljnije ponude, te odluku o okončanju unijeti u zapisnik.

U slučaju kada se za nadmetanje za pojedinu nekretninu valjano prijavi samo jedan natjecatelj ovlašteno tijelo iz članka 4. Odluke može odrediti da se nekretnina proda tom natjecatelju ili da se natječaj ponovi.

Članak 20.

Po okončanju usmenog nadmetanja za pojedinu nekretninu Povjerenstvo podnosi zapisnik sa prijedlogom odluke ovlašteno tijelo iz članka 4. Odluke.

Kriterij za određivanje prava prvenstva

Članak 21.

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 Grada Buja, a kupnjom zgrade žele riješiti stambeno pitanje.

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

1. suvlasnik;
2. dosadašnji zakupnik uz uvjet daje 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.

Za nekretnine koje se prodaju kupcu odnosno najpovoljnijem ponuditelju, koji je postupku natječaja ostvario prvenstveno pravo kupnje na temelju prvenstvenog prava iz točke. 4. st. I ovog članka te iz točke. 7. st. 2 ovog članka, Grad Buje zadržava pravo nazad kupa u roku od 10 (deset) godina, koje će se upisati u zemljišnim knjigama.

Način plaćanja kupoprodajne cijene

Članak 22.

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

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

Iznimno od odredbe iz prethodnog stavka ovog članka, na zahtjev kupca, Gradonačelnik može odobriti obročno plaćanje kupoprodajne cijene i na veći broj mjesečnih obroka, ali ne više od 36 (trideset šest) mjesečnih obroka uz obračun kamatne stope od 6% godišnje.

Kupac koji kupuje stan temeljem ostvarenog prvenstvenog prava ili stan koji drži u zadnjem mirnom posjedu može kupoprodajnu cijenu platiti na 5 (pet) godina u mjesečnim obrocima na koje se obračunavaju kamate od 6% godišnje.

Članak 23.

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 solmizaciju javnom bilježniku. Troškove solmizacije snosi kupac.

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

Članak 24.

Ugovor o prodaji obvezno sadrži i sljedeće 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.

II. ZAKUP NEKRETNINA

Članak 25.

Grad Buje može dati u zakup zemljište u svojem vlasništvu u sljedećim slučajevima

1. u svrhu uređenja zelene površine, parkirališnog prostora, okoliša i sl.;
2. radi privremenog korištenja zemljišta radi obavljanja djelatnosti, gdje je to predviđeno prostornim planom ili lokacijskom dozvolom;
3. radi privremenog korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu.

Ukoliko je predmet zakupa dio katastarske čestice, potrebno je ishoditi skicu izmjere izrađenu po ovlaštenom geometru, o trošku zakupnika.

Ukoliko je predmet zakupa zemljište namijenjeno svrhama navedenim u st. 1. podstavak 1. i 2., potrebno je zahtjevu priložiti grafički prikaz uređenja zelene površine, parkirališta, okoliša i sl., odnosno plana uređenja zemljišta za privremeno korištenje radi djelatnosti.

Članak 26.

Odredbe koje se odnose na provedbu natječaja za prodaju nekretnina odgovarajuće se primjenjuju i na davanje zemljišta u zakup te na davanje u zakup zgrade ili dijelove zgrada.

Članak 27.

Prvenstveno pravo zakupa neizgrađenog građevinskog zemljišta, zgrada i drugih nekretnina mogu ostvariti osobe sljedećim redoslijedom:

1. suvlasnik;
2. dosadašnji zakupnik uz uvjet da je redovito ispunjavao svoje obveze;
3. dosadašnji posjednik uz uvjet da isto koristi u mirnom i nesmetanom posjedu pažnjom dobrog gospodara;
4. vlasnik zgrade kojoj zemljište služi za redovnu uporabu (okućnica) sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji
5. nositelj prava vlasništva ili zakupoprimac čija nekretnina graniči sa nekretninom koja se daje u zakup;
6. vlasnik većeg dijela građevinske čestice, oblikovane radi gradnje sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji.

Članak 28.

Ugovor o zakupu zemljišta, zgrade ili dijela zgrade sklapa se na rok od 5 godina.

Članak 29.

Ugovor o zakupu zemljišta sadrži i klauzulu o pravu Grada, odnosno zakupodavatelja da jednostrano raskine ugovor ukoliko zakupnik ne koristi zemljište u skladu s ugovorenom svrhom zakupa, te u tom slučaju zakupnik nema pravo na povrat eventualnih investicija, uložena sredstva u uređenje zemljišta, trajne nasade ili neubrane plodove ili naknadu štete.

Grad može jednostrano raskinuti ugovor i ukoliko se zemljište koje je predmet zakupa privodi namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja prije isteka roka trajanja zakupa, uz obvezu zakupnika da zemljište preda u posjed Gradu oslobođeno od osoba i stvari, te u tom slučaju zakupnik nema pravo na naknadu za uložena sredstva u uređenje zemljišta, trajne nasade, ali ima za neubrane plodove u sazrijevanju.

Ugovor o zakupu zgrade ili dijela zgrade sadrži i klauzulu o pravu Grada odnosno zakupodavca da jednostrano raskine ugovor ukoliko zakupac ne koristi prostor ili zgradu u skladu s ugovorenom svrhom zakupa te u tom slučaju zakupac nema pravo na povrat eventualnih investicija, uložna u sredstva u uređenje zgrade odnosno prostora ili naknadu

štete.

Ugovor se raskida i ako Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene Zakupodavca.

Članak 30.

Godišnja odnosno mjesečna zakupnina određuje se na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka uvažavajući namjenu za koju se koristi, i prema veličini u m².

III. OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

1.ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 31.

Nekretninu u svom vlasništvu Grad Buje može dati u zamjenu u slučaju:

- 1.potrebe privođenja zemljišta namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja (uređenja parkirališnog prostora, formiranja okućnice, uređenja okoliša i slično),
- 2.radi osnivanja nove građevne čestice sukladno lokacijskoj dozvoli ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja, izvodu iz detaljnog plana uređenja, izvoda iz prostornog plana (izgradnja prometnice, formiranja građevne čestice za prodaju, i dr.) i
- 3.drugim opravdanim slučajevima kao što su stambeno zbrinjavanje, razvrgnuće suvlasničke zajednice i sl..

Članak 32.

Zamjena nekretnina može se provesti isključivo na temelju provedenog javnog natječaja.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove odluke.

Odluka iz prethodnog stavka ovog članka sadrži podatke iz članka 8. ove Odluke.

2.RAZVRGNUĆE ILI DIOBA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 33.

Suvlasnička zajednica na nekretnini između Grada i drugih osoba razvrgnuti će se fizičkom diobom kada je to moguće, odnosno isplatom po utvrđenoj tržišnoj cijeni nekretnine u slučajevima propisanim zakonom.

Iznimno, suvlasnička zajednica može se razvrgnuti isplatom po utvrđenoj tržišnoj cijeni i u slučajevima kada je fizička dioba moguća te kada se ne radi o slučajevima razvrgnuća obvezatnom isplatom propisanom zakonom, ako je to gospodarski opravdano za Grad.

3.OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 34.

Na zemljištu u svom vlasništvu Grad Buje može osnovati pravo građenja u korist druge osobe, radi gradnje građevina ili uređenja javnih površina.

Pravo građenja može se osnovati isključivo na temelju provedenog javnog natječaja. Na postupak osnivanja prava građenja odgovarajuće se primjenjuju odredbe članka 8. ove odluke.

Pravo građenja osniva se na određeno vrijeme, a može se osnovati i ne neodređeno vrijeme. Odlukom Ovlaštenog tijela iz čl. 3 ove Odluke kojom se utvrđuje raspisivanje javnog natječaja za pravo građenja utvrđuje se i rok na koji se osniva to pravo.

Odredbe. čl. 21. ove Odluke kojom se propisuje prvenstveno pravo kupnje

neizgrađenog građevinskog zemljišta, primjenjuju se i za ostvarivanje prvenstvenog prava građenja.

Nositelj prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu.

Visina naknade za ustanovljeno pravo građenja utvrđuje se procjenom ovlaštenog sudskog vještaka, uvećano za sve troškove procjene zemljišta i pripreme građevinskog zemljišta za gradnju.

4.PRAVO SLUŽNOSTI

Članak 35.

Na zemljištu u vlasništvu Grada Buja ugovorom se mogu osnivati služnosti u korist:

- vlasnika određene druge nekretnine,
- u korist nositelja prava građenja na njoj,
- u korist pravne osobe radi polaganja komunalne infrastrukture (odvodnja otpadnih voda, vodoopskrba, elektroopskrba, telekomunikacije i sl.)

Ugovor o osnivanju prava služnosti zaključuje se na određeno i neodređeno vrijeme.

Ugovorom se utvrđuje pravo Grada da ukine osnovanu služnost prije isteka roka na koji je služnost osnovana ako služnost izgubi svoju razumnu svrhu.

Visinu naknade za osnovanu služnost utvrditi će Gradonačelnik posebnom odlukom.

Odluku o osnivanju služnosti donosi Gradonačelnik koji ujedno i potpisuje Ugovor o osnivanju služnosti.

5.ZALOŽNO PRAVO

Članak 36.

Zemljište u vlasništvu Grada Buja ugovorom se može opteretiti založnim pravom.

Založno pravo je ograničeno stvarno pravo koje ovlašćuje svog nositelja da određenu tražbinu ne bude li mu po dospelju namirena, namiri iz vrijednosti te stvari.

Odluku o opterećenju nekretnine založnim pravom donosi Gradsko vijeće.

Članak 37.

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje važiti Odluko uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretnina u vlasništvu Grada Buja («Službene novine Grada Buja» br. 07/10 i 04/12)

Ova odluka stupa na snagu 8 dana od dana objave u «Službenim novinama Grada Buja».

KLASA: 940-01/25-01/05

URBROJ: 2163-2-02-25-4

Buje, 30.07.2025

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUJA
PREDSJEDNICA GRADSKOG
VIJEĆA

Bojana Puzigaća, v.r.