

**IZVJEŠĆE O SAVJETOVANJU S JAVNOŠĆU  
ZA PRIJEDLOG ODLUKE O UVJETIMA, NAČINU I POSTUPKU RASPOLAGANJA  
NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA BUJA**

**Nositelj izrade izvješća: UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I UPRAVLJANJE GRADSKOM  
IMOVINOM**

**Mjesto, datum: Buje-Buie 28.07.2025**

<b>Naziv akta za koji je provedeno savjetovanje s javnošću</b>	<b>PRIJEDLOG ODLUKE O UVJETIMA, NAČINU I POSTUPKU RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA BUJA-BUIE</b>
<b>Naziv tijela nadležnog za izradu nacrtu / provedbu savjetovanja</b>	<b>UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I UPRAVLJANJE GRADSKOM IMOVINOM</b>
<b>Razlozi za donošenje akta i ciljevi koji se njime žele postići uz sažetak ključnih pitanja</b>	<p>Postojeća Odluka o raspolaganju nekretninama na području pokazala se nedostatnom u pogledu jasnoće postupaka, ažurnosti podataka te učinkovitosti upravljanja gradskom imovinom.</p> <p><b>Ciljevi nove Odluke:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li><b>1. Povećanje transparentnosti i pravne sigurnosti u postupcima prodaje, zakupa i zamjene nekretnina.</b></li><li><b>2. Uspostavljanje jasnijih kriterija za javne natječaje.</b></li><li><b>3. Uključivanje šireg kruga sudionika u odlučivanju, uključujući nadležne upravne odjele, stručne službe, ovlaštene procjenitelje i predstavnička tijela.</b></li><li><b>4. Poboljšanje procesa procjene vrijednosti nekretnina, uz uvažavanje tržišnih kretanja i važećih standarda.</b></li><li><b>5. Olakšati i ubrzati provedbu natječaja, uz jasna pravila objave.</b></li></ol>
<b>Objava dokumenata za savjetovanje</b>	<a href="https://buje.hr/savjetovanje-sa-zainteresiranom-javnoscju-odluka-o-uvjetima-nacinu-i-postupku-raspolaganja-nekretninama-u-vlasnistvu-grada-buja/">https://buje.hr/savjetovanje-sa-zainteresiranom-javnoscju-odluka-o-uvjetima-nacinu-i-postupku-raspolaganja-nekretninama-u-vlasnistvu-grada-buja/</a>
<b>Razdoblje provedbe savjetovanja</b>	24.06.2025 – 25.07.2025
<b>Pregled osnovnih pokazatelja uključenosti savjetovanja s javnošću</b>	<b>Zaprimljene primjedbe i prijedlozi građana</b>
<b>Pregled prihvaćenih i neprihvaćenih mišljenja i</b>	<b>Prilog 1. Pregled prihvaćenih i neprihvaćenih primjedbi</b>

<b>prijedloga s obrazloženjem razloga za neprihvatanje</b>	
<b>Ostali oblici savjetovanja s javnošću</b>	-----
<b>Troškovi provedenog savjetovanja</b>	Nema dodatnih troškova

Prilog 1. Pregled prihvaćenih i neprihvaćenih primjedbi

Red ni broj	Sudionik savjetovanja (ime i prezime pojedinca, naziv organizacije )	Članak ili drugi dio nacрта na koji se odnosi prijedlog ili mišljenje	Tekst zaprimljenog prijedloga ili mišljenja	Status prijedloga ili mišljenja (prihvaćanje/neprihvaćanje s obrazloženjem)
1.	Jelena Nekić - građanin	<b>Članak 1.</b>	<p>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, <b>davanja u najam stanova, osnivanja prava služnosti na teret ili u korist nekretnina u vlasništvu Grada, koji su postupci određeni posebnim odlukama.</b></p> <p>da bi u nastavku u članku 2. bilo navedeno –</p> <p>Pojedini pojmovi upotrijebljeni u ovoj Odluci imaju sljedeće značenje:</p> <p>- nekretnina" označava neizgrađeno ili izgrađeno građevinsko zemljište, <b>stan kao posebni dio zgrade</b> te druge čestice zemljišne površine zajedno sa svime što je sa zemljištem spojeno na površini ili ispod nje, a u vlasništvu je Grada,</p> <p>Te se člankom 35. propisuje osnivanje prava služnosti.</p> <p>Iz navedenog proizlazi da su odredbe Odluke u savjetovanju kontradiktorne same sebi.</p>	primjedba se djelomično prihvaća, briše se <u>„osnivanja prava služnosti na teret ili u korist nekretnina u vlasništvu Grada“.</u>
2.	Jelena Nekić - građanin	<b>Članak 2.</b>	<p>- građevinsko zemljište" označava izgrađeno ili neizgrađeno zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja predviđeno za izgradnju <b>graševine</b> ili za drugi način i oblik korištenja ili uređenja, a nalazi se unutar građevinskih područja naselja koja pripadaju pod Grad.</p>	riječ <u>„graševina“</u> zamjenjuje se sa građevinom
3.	Jelena Nekić - građanin	<b>Članak 4.</b>	<p>Odredbu iz članka 4. potrebno je uskladiti s odredbom iz članka 50., odnosno 65.a Statuta Grada Buja, obzirom je jasno razgraničeno do kojeg iznosa odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina te drugom raspolaganju imovinom Grada Buja čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o</p>	Članak 4.- ne prihvaća se obzirom da odredba usklađena sa Statutom Grada Buja-Buie (pročišćeni tekst) Službene novine Grada br. 19/18.

			stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, ako je stjecanje i otuđivanje planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima Gradonačelnik, a od kojeg iznosa to čini Gradsko vijeće.	
4.	Jelena Nekić - građanin	<b>Članak 7. stavak 2.</b>	Zaključak kojim se utvrđuje konačni popis nekretnina za prodaju utvrđuje Gradonačelnik a definitivni tekst natječaja i <b>Odluku o raspisivanju natječaja donosi Gradsko vijeće.</b>  Znači li to će Odluku o raspisivanju natječaja za zakup građevinskog zemljišta za primjerice parking, a čija je godišnja vrijednost nekoliko stotina € donositi Gradsko vijeće, te će se za raspisivanje takve vrste natječaja čekati nekoliko mjeseci, odnosno sazivanje Gradskog vijeća?	Članak 7. stavak 2. – prihvaća se, „... <u>Odluku o raspisivanju natječaja donosi ovlašteno tijelo iz članka 4. Odluke.</u> “
5.	Jelena Nekić - građanin	<b>Članak 9. stavak 3.</b>	Utvrđena kupoprodajna cijena za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada plaća se u <b>pravilu</b> odjednom, u cijelom iznosu, u roku od 30 (trideset) dana od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora.  Nejasno je plaćanje „u pravilu“ – rok i način plaćanja kupoprodajne cijene određuje se u uvjetima Javnog natječaja, a slijedom navedene odredbe da se zaključiti da se u pravilu plaća odjednom, ali ako je ponuditelj simpatičan moći će platiti obročno	U članku 22. objašnjeno je u kojim slučajevima se na zahtjev najpovoljnijeg ponuditelja može odobriti obročno plaćanje.
6.	Jelena Nekić - građanin	Članak 21.stavak 1.točka 7.	- osobe koje imaju prijavljeno osobno ili su imale prijavljeno prebivalište ili imaju <b>obiteljsko prebivalište na području Grada Buja</b> , a kupnjom zgrade žele riješiti stambeno pitanje.  Što se smatra pod obiteljsko prebivalište, te čime će ponuditelj dokazati da kupnjom nekretnine rješava vlastito stambeno pitanje, a ne planira se baviti turizmom?	Pod pojmom ostvarivanja prvenstvenog prava obiteljskim prebivalištem smatra se pravo člana obitelji koji želi riješiti stambeno pitanje za zasnivanje vlastite obitelji (sin, kćer).  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, a Ugovorom će se odrediti namjena odnosno

				nemogućnost bavljenja turizmom
7.	Jelena Nekić - građanin	<b>Članak 33. stavak 2.</b>	<p>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.</p> <p>Navedena odredba suprotna je s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima o razvrgnuću suvlasničke zajednice.</p>	Odredba je usklađena sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Odluku donosi ovlašteno tijelo.
8.	Vedran Janić - građanin	Članak 5.	<p>Odluka se oslanja na procjenu ovlaštenog sudskog vještaka (Članak 5.), ali se ne navodi koliko dugo takva procjena vrijedi i postoji li mogućnost neovisne revizije.</p> <p><b>Prijedlog:</b> Dodati odredbu da procjena ne smije biti starija od 6 mjeseci te predvidjeti mogućnost dodatne procjene u slučaju sumnje u realnost vrijednosti. Također dodati i odredbu da sudski vještak mora dostaviti dokaz da je zaista ovlašten sudski vještak, te taj dokaz priložiti svakoj procjeni tržišne vrijednosti.</p> <p>Članak 5. također predviđa mogućnost prodaje nekretnina neposrednom pogodbom kada je to dopušteno zakonom, no nisu jasno navedeni kriteriji i okolnosti pod kojima se to konkretno primjenjuje.</p> <p><b>Prijedlog:</b> U tekst Odluke uključiti taksativno nabrojane slučajeve neposredne pogodbe i obvezu javne objave razloga za takav način raspolaganja.</p>	<p>1. Valjanost i rok elaborata za procjenu nekretnina,</p> <p>U toku savjetovanja na prijedlog Gradonačelnika dodano je da procjena ovlaštenog sudskog vještaka ne može biti starija od jedne godine a dodan je i stavak u članku 9:</p> <p>„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.“</p> <p>2. Prodaja neposrednom pogodbom,</p> <p>Na mogućnost prodaje nekretnina neposrednom pogodbom koju može ostvariti kupac nekretnine koji je podnio zahtjev poziva se sam kupac tako da se ovom Odlukom ne navode svi zakoni i propisi.</p>
9.	Vedran Janić - građanin	Članak 21	Članak 21. određuje redoslijed osoba koje ostvaruju pravo prvenstva pri kupnji nekretnina, no nije propisan sustav provjere.	Odredbe vezano za pravo prvenstva propisuju se u Odluci o raspisivanju natječaja i u tekstu

			<p>Prijedlog: Jasno propisati svu obvezu dokumentaciju kojom se dokazuje osnov za ostvarivanje prvenstva i uključiti neovisno savjetodavno tijelo za evaluaciju tih zahtjeva.</p>	<p>Natječaja za prodaju nekretnina:</p> <p>Članak 8.</p> <p>- „odredbe o priznavanju prava prvokupa i prava nazad kupnje za korist određene fizičke ili pravne osobe“,</p> <p>Pravo prvenstva analizira se za pojedinu nekretninu kod obrade predmeta koju provodi nadležni Odjel i Komisija za izradu prijedloga za zakup i prodaju nekretnina koju imenuje Gradsko vijeće. te je nemoguće znati o kojem se pravu prvenstva govori tako da se ovom Odlukom to ne propisuje.</p>
10.	Vedran Janić - građanin	Članak 28	<p>Članak 28. određuje rok od 5. godina za Ugovor o zakupu zemljišta, zgrade ili dijela zgrade. Kod davanja zemljišta u zakup u poljoprivredne svrhe, rok od 5 godina mogao bi biti prekratak.</p> <p><b>Prijedlog:</b> Predvidjeti mogućnost zakupa do 10 godina za poljoprivredne namjene, uz opciju obnove ugovora ako se zemljište koristi u skladu s uvjetima.</p>	<p>Rok od 5. godina za Ugovor o zakupu nije prekratak obzirom da se radi o neuređenom „građevinskom zemljištu“ na kojem nije svrha saditi trajne nasade. Također trajne nasade nije dopušteno saditi bez dopuštenja Zakupodavca.</p>
11.	Vedran Janić - građanin		<p>Odluka ne predviđa postupanje u slučajevima kada je zemljište koje se planira prodati ili dati u zakup još uvijek u statusu javnog dobra (npr. javni put, zelena površina i sl.).</p> <p><b>Prijedlog:</b> Uključiti odredbu kojom se propisuje da se izuzeće iz statusa javnog dobra može provesti samo uz pisanu suglasnost svih vlasnika nekretnina koje neposredno graniče s predmetnom česticom te da se takva suglasnost pribavlja prije donošenja odluke Gradskog vijeća i objave javnog natječaja.</p>	<p>Ovom odlukom se ne propisuje da se izuzeće iz statusa javnog dobra može provesti samo uz pisanu suglasnost vlasnika koji graniče. Za ukidanje statusa javnog dobra potrebna je suglasnost Gradskog vijeća a nadležni Upravni Odjel kod obrade takvog predmeta obavještava vlasnike susjednih nekretnina da će se dio javnog dobra koji se ukida prodati na Natječaju</p>