

Točka 8.

Prijedlog odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 14. 10. 2009.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/r predsjednici Dorotei Pešić-Bukovac

*Na temelju članka 58. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 24/09) prosljeđujem Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke.***

GRADONAČELNIK
mr.sc. Vojko OBERSNEL



O b r a z l o ž e n j e

Prijedloga odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke

Odlukom o prodaji stana ili idealnog dijela stana u vlasništvu Grada Rijeke koju je donijelo Poglavarstvo Grada Rijeke 1999. godine, a koja je objavljena u "Službenim novinama" Primorsko-goranske županije broj 15/99 uređeni su uvjeti, način i postupak prodaje stanova neprikladnih za stanovanje i idealnih dijelova stanova u vlasništvu Grada Rijeke.

Nadalje, Odlukom o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke koju je donijelo Poglavarstvo Grada Rijeke 2002. godine, a koja je objavljena u "Službenim novinama" Primorsko-goranske županije broj 15/02, 18/03, 7/04, 22/04 i 13/06 utvrđeni su uvjeti, način i postupak prodaje stanova u vlasništvu Grada Rijeke.

Temeljem izmjena i dopuna Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08 i 36/09) i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06 i 141/06, 146/08 i 38/09) i Statuta Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 24/09) potrebno izraditi novu Odluku o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke, kojim upravlja i raspolaže Odjel gradske uprave za komunalni sustav - Direkcija stambeni poslovi.

Naime, odredbom članka 2. Zakona o izmjenama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 38/09) izmijenjen je članak 391. Zakona, na način da je utvrđeno da nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenoj po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno, odnosno propisano je da se riječi "poglavarstva tih jedinica" zamjenjuju riječima "tijela nadležna za njihovo raspolaganje". Nadalje, odredbom članka 13. stavka 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 109/07), propisano je da gradonačelnik odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina jedinice lokalne samouprave 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 pokretnina i nekretnina, a najviše do 1.000.000,00 kn, ako je stjecanje i otuđenje nekretnina i pokretnina planirano u proračunu te je provedeno u skladu sa zakonskim propisima, a iznad navedenog iznosa odlučuje Gradsko vijeće.

Stoga je izrađen prijedlog Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke kojom su utvrđene ovlasti Gradonačelnika te Gradskog vijeća, kao tijela nadležnih za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada, čime je izvršeno usklađenje važeće Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 15/02, 18/03, 7/04, 22/04, 13/06) kao i Odluke o prodaji stana ili idealnog dijela stana u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 15/99), s navedenim propisima.

Odlukom su uređeni uvjeti, način i postupak prodaje stanova, idealnih dijelova stanova i stanova neprikladnih za stanovanje koji su u vlasništvu Grada Rijeke (čl. 1.)

Nastavno, Odlukom je utvrđeno da odluku o raspisivanju i provođenju javnog natječaja za prodaju stanova u vlasništvu Grada Rijeke donosi Gradonačelnik, da početnu cijenu stana utvrđuje Gradonačelnik (članak 4.), te da odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja na prijedlog Povjerenstva donosi Gradonačelnik za ponuđenu kupoprodajnu cijenu koja ne prelazi iznos od 1.000.000,00 kn, a Gradsko vijeće Grada Rijeke za ponuđenu kupovnu cijenu koja prelazi iznos od 1.000.000,00 kn (članak 9.).

Nadalje u nadležnosti Gradonačelnika je imenovanje članova i zamjenika članova Povjerenstva za provođenje javnog natječaja za prodaju stana (članak 6.).

Na temelju članka 35. stavka 2. 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 i 38/09) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 24/09) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____2009. godine, donijelo je

ODLUKU o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuju način, uvjeti i postupak prodaje stanova, idealnih dijelova stanova i stanova neprikladnih za stanovanje (u daljnjem tekstu: stan) u vlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad).

Stan kojeg na osnovu sklopljenog ugovora o najmu stana koristi zaštićeni najmoprimac, Grad prodaje sukladno zakonu kojim se uređuje davanje stanova u najam.

Članak 2.

Pod stanom iz članka 1. ove Odluke razumijeva se:

1. stan kojeg najmoprimac koristi na temelju sklopljenog ugovora o najmu stana,
2. idealni dio stana kojeg najmoprimac, korisnik ili suvlasnik koristi na temelju valjane pravne osnove,
3. stan neprikladan za stanovanje (stan koji se ne koristi za stanovanje i kojeg je Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrdilo neprikladnim za stanovanje).

Članak 3.

Stan iz članka 2. točke 1. ove Odluke, Grad može prodati ako:

- nije u tijeku postupak radi otkaza ili raskida ugovora o najmu stana,
- su troškovi stanovanja u cijelosti podmireni,
- je najmoprimac stana podnio zahtjev za kupnju stana.

Stan iz članka 2. točke 2. ove Odluke, Grad može prodati ako:

- su troškovi stanovanja u cijelosti podmireni,
- je podnesen zahtjev za kupnju stana.

Članak 4.

Pravo na kupnju stana nema osoba kojoj je Grad dodijelio stan:

1. na privremeno korištenje, u slučaju kada je koristila stan ili bila vlasnik stana koji je onesposobljen za redovitu uporabu uslijed elementarnih nepogoda (potres, poplava, požar i slično),

2. u najam, kao osobi zaposlenoj u području zdravstva, kulture, sporta, visokog školstva, pravosuđa i policije, čiji su rezultati rada značajni za Grad te svojim rezultatima i radu pridonosi razvoju Grada ili funkcioniranju djelatnosti u kojoj je zaposlena,

3. u najam, na prijedlog Odjela gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb Grada (socijalni slučajevi).

Izuzetno od odredbe stavka 1. ovoga članka, pravo na kupnju stana ima najmoprimac iz stavka 1. točke 2. ovoga članka i to najranije protekom vremena od pet godina od dana sklapanja ugovora o najmu stana sklopljenog na vrijeme od 15 godina.

Članak 5.

Početnu kupoprodajnu cijenu stana utvrđuje Gradonačelnik Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) na temelju elaborata o procjeni prometne vrijednosti nekretnine, izrađenog od strane ovlaštene osobe građevinske struke, koji ne smije biti stariji od šest mjeseci.

U slučaju kada je od izrade elaborata iz stavka 1. ovoga članka proteklo više od šest mjeseci, prije provođenja postupka prodaje stana obvezno se izrađuje revizija elaborata.

Članak 6.

Stan se prodaje putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj). Odluku o raspisivanju i provođenju natječaja donosi Gradonačelnik. Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda.

Članak 7.

Natječaj provodi Povjerenstvo.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana i istog broja zamjenika.

Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine.

Članak 8.

Postupak i uvjeti natječaja objavljuju se u dnevnom tisku najmanje 15 dana prije održavanja natječaja.

Tekst objave natječaja sadrži osobito sljedeće:

1. adresu, površinu i zemljišno-knjižnu oznaku stana,
 2. početni iznos kupoprodajne cijene stana po m²,
 3. iznos jamčevine u iznosu od 10% od početne kupoprodajne cijene stana kojeg treba položiti svaki ponuditelj,
 4. odredbu o načinu i roku plaćanja kupoprodajne cijene stana,
 5. rok za podnošenje ponuda na natječaj,
 6. popis dokumentacije koju je neophodno priložiti uz ponudu,
 7. odredbu o vremenu kada se može razgledati stan koji je predmetom prodaje,
 8. vrijeme i mjesto javnog otvaranja ponuda,
 9. odredbu da se natječaj može provesti i ako na istom sudjeluje samo jedan ponuditelj,
 10. odredbu da pravo prvenstva na sklapanje ugovora o kupoprodaji stana ima ponuditelj koji je najmoprimac odnosno korisnik stana ili suvlasnik idealnog dijela stana koji je predmetom prodaje, ako udovolji uvjetima natječaja, sudjeluje na njemu i prihvati najvišu ponuđenu kupoprodajnu cijenu,
 11. odredbu da se u slučaju kada najmoprimac stana koji je predmetom prodaje nije utvrđen najpovoljnijim ponuditeljem, stan može prodati najpovoljnijem ponuditelju isključivo pod uvjetom da najmoprimac na to da pisanu suglasnost,
 12. odredbu da troškovi stanovanja moraju biti u cijelosti podmireni.
- Tekst natječaja može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi prodaje stana.

Članak 9.

Pisana ponuda za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:

- dokaz o uplati jamčevine,
- presliku osobne iskaznice, ako je ponuditelj fizička osoba,
- izvornik ili ovjerenu presliku rješenja o upisu u sudski ili drugi odgovarajući registar, ako je ponuditelj pravna osoba,
- visinu ponuđene kupoprodajne cijene stana,

- izjavu o načinu plaćanja kupoprodajne cijene (jednokratno ili obročno),
- broj računa na koji će se vratiti uplaćena jamčevina,
- ostalu dokumentaciju navedenu u tekstu natječaja.

Članak 10.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, na prijedlog Povjerenstva, donosi:

- Gradonačelnik, za ponuđenu kupoprodajnu cijenu stana koja ne prelazi iznos od 1.000.000,00 kn (slovima: jedan milijunkuna),
- Gradsko vijeće, za ponuđenu kupoprodajnu cijenu stana koja prelazi iznos od 1.000.000,00 kn (slovima: jedan milijunkuna).

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja, uz ispunjavanje uvjeta iz natječaja, sadrži i najviši iznos kupoprodajne cijene po m² stana.

U slučaju da najpovoljnijim ponuditeljem za kupoprodaju stana nije utvrđen najomprimac stana koji je predmetom natječaja, odluku iz stavka 1. ovoga članka nadležno tijelo može donijeti samo ako je najomprimac dao pisanu suglasnost na prijenos ugovora o najmu sa Grada kao najmodavca na najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 11.

Jamčevina koji su položili ponuditelji čije ponude nisu prihvaćene, vratit će se najkasnije u roku od osam dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ponuditelju čija ponuda bude prihvaćena, položena jamčevina uračunava se u kupoprodajnu cijenu stana.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od sklapanja ugovora o prodaji stana nema pravo na povrat jamčevine.

Članak 12.

Na temelju odluke iz članka 10. stavka 1. ove Odluke, Grad i najpovoljniji ponuditelj sklapaju ugovor o kupoprodaji stana najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja odluke.

Ugovor o kupoprodaji stana sklapa Gradonačelnik ili osoba koju Gradonačelnik za to ovlasti.

Članak 13.

Plaćanje kupoprodajne cijene stana može se izvršiti na slijedeći način:

- jednokratno, u roku od 60 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji,
- obročno, na vrijeme od 24 mjeseca uz nepromjenjivu kamatu po stopi od 8% godišnje.

U slučaju jednokratnog plaćanja kupoprodajne cijene stana, kupac ostvaruje pravo na popust u visini od 10% od kupoprodajne cijene stana.

U slučaju obročnog plaćanja kupoprodajne cijene stana, na nekretnini će se upisati založno pravo u korist Grada za iznos kupoprodajne cijene stana.

Članak 14.

Osoba sa kojom je sklopljen ugovor o kupoprodaji stana u obvezi je podmiriti dugovanje s osnova troškova stanovanja za stan koji je bio predmet prodaje, kako slijedi:

- kada se cijena stana uplaćuje jednokratnom uplatom, zaključno sa posljednjim danom u mjesecu u kojem je izvršena uplata kupoprodajne cijene stana,
- kada se cijena stana otplaćuje obročnom otplatom, zaključno sa posljednjim danom u mjesecu u kojem je sklopljen ugovor o kupoprodaji stana.

Pod dugovanjem iz stavka 1. ovoga članka razumijeva se dugovanje koje je nastalo u razdoblju od raspisivanja natječaja do sklapanja ugovora o kupoprodaji stana.

Članak 15.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine" primorsko-goranske županije broj 15/02, 18/03, 7/04, 22/04 i 13/06) i Odluka o prodaji stana ili idealnog dijela stana u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije 15/99).

Članak 16.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama" Primorsko-goranske županije.