



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/17-04/24-93

URBROJ: 2170/01-15-00-17-44

Rijeka, 24. 3. 017.

Gradonačelnik je 24. ožujka 2017. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke.
2. Prijedlog odluke iz točke 1. ovog zaključka proslijeđuje se Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.



GRADONAČELNIK

mr. **Vojko OBERSNEL**

Dostaviti:

1. Gradskom vijeću, n/r predsjednice
2. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Vladimira Benca, Denis Šulina,
Ermine Brdar, Tamare Frankić, Jasminke Franki
3. Ured Grada, n/r Mirne Pavlović-Vodinelić i Federike Nikolić



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 24. 3. 2017.

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, 11/10 i 5/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 7/14 i 7/16-pročišćeni tekst) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke.***

GRADONAČELNIK

mr.sc. Vojko OBERSNEL





REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom

Direkcija za upravljanje objektima
stambene namjene

KLASA: 370-01/17-03/9

URBROJ: 2170/01-17-30-17-1

Rijeka, 24.03.2017. god.

**MATERIJAL ZA
KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

PREDMET: Prijedlog Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke

MATERIJAL IZRADILI:

Ermina Brdar

Tamara Frankić

Denis Šulina

Jasminka Franki

Pročelnik:

Vladimir Benac



UVODNO OBRAZLOŽENJE

Grad Rijeka upravlja sa 1949 stanova koji se u najvećem dijelu koriste temeljem valjane pravne osnove od strane zaštićenih najmoprimaca i najmoprimaca sa slobodno ugovorenim najamninom. Manji dio stanova koristi se bez valjane pravne osnove za što su pokrenuti odgovarajući postupci. Manji dio stanova je prazan i izložen prodaji ili je u tijeku njihovo uređenje u smislu dovođenja u stanje pogodno za stanovanje. Grad upravlja i određenim brojem stanova za koje je u postupku utvrđivanje vlasništva ili predaja na upravljanje nadležnom tijelu za upravljanje državnom imovinom.

Temeljem važeće Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 44/09), OGU za gospodarenje imovinom je od svog osnutka 1.1.2013.g. do danas prodao ukupno 98 stanova i dijelova stanova, od čega se čak 68 odnosi na stanove neprikladne za stanovanje.

Predloženom Odlukom namjerava se potaknuti prodaja stanova u vlasništvu Grada postojećim najmoprimcima, kako onima koji plaćaju zaštićenu najamninu tako i onima koji plaćaju slobodno ugovorenu najamninu čime se dugogodišnjim stanarima omogućava stjecanje vlasništva po povoljnim uvjetima uz popuste koji su vezani za način plaćanja i duljinu korištenja stana.

Do donošenja važećeg Zakona o najmu stanova ("Narodne novine" broj 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06) materija stambenih odnosa bila je uređena Zakonom o stambenim odnosima ("Narodne novine RH" broj 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93). Tim Zakonom bila su, između ostalog, uređena prava i obveze koje nastaju davanjem na korištenje i korištenjem stanova u društvenom vlasništvu. Sukladno odredbama Zakona stanovi su se dodjeljivali na korištenje, a osoba koja je stan dobila na korištenje stekla je na istome status nositelja stanarskog prava. Stanarsko pravo obuhvaćalo je pravo i dužnost osobe kojoj je stan dodijeljen na korištenje da taj stan trajno i nesmetano koristi i održava, a sve u skladu sa Zakonom, propisima donesenim na osnovi Zakona i općim aktima davatelja stana na korištenje.

Danom stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (stupio na snagu 05. studenog 1996. godine) prestalo je stanarsko pravo osobama koje su to pravo stekle prema propisima koji su vrijedili do dana stupanja na snagu tog Zakona, a navedene osobe stekle su prava i obveze najmoprimca. Vlasnik stana i osoba koja ispunjava uvjete najmoprimca sklapaju, sukladno odredbama Zakona, ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme, s time da najmoprimac za to vrijeme ima pravo ugovoriti zaštićenu najamninu. Osobe koje su pak na dan stupanja na snagu Zakona o najmu stanova imale pravni položaj člana obiteljskog domaćinstva stanara stečenog prema odredbama Zakona o stambenim odnosima upisuju se u ugovor o najmu stana.

Zakonom o najmu stanova uspostavljeno je i pravo prvokupa stana u korist zaštićenog najmoprimca. Naime, ukoliko najmodavac namjerava prodati stan dužan je taj stan ponuditi zaštićenom najmoprimcu, a tek ako zaštićeni najmoprimac ne prihvati ponudu najmodavac može stan prodati drugoj osobi, ali samo pod istim uvjetima ili za višu cijenu.

Opravdanost umanjenja kupoprodajne cijene stana zaštićenim najmoprimcima proizlazi iz činjenice da su isti bili nositelji ex. stanarskog prava ili članovi njihovog obiteljskog domaćinstva, kojima je i Zakon o najmu stanova dao povlašteni status. Nadalje, osobe koje imaju status zaštićenog najmoprimca koriste stan dugi niz godina održavaju i ulažu u stan te podmiruju troškove stanovanja, a nisu 90-tih otkupili stan temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo jer zbog raznih obiteljskih i materijalnih prilika u kojima su se nalazili nisu bili u mogućnosti podnijeti zahtjev u zakonskom roku.

Korisnici stanova za koje Zakonom o najmu stanova nije određeno plaćanje zaštićene najamnine plaćaju slobodno ugovorenu najamninu i s istima se sklapa ugovor o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom. Sukladno odredbama Odluke o najmu stanova („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 12/11, 15/11 i 54/12) ugovor o najmu stana sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju do najviše 15 godina. Po isteku trajanja, ugovor o najmu stana se obnavlja za isto vremensko razdoblje, pod uvjetom da je najmoprimac tijekom trajanja ugovora o najmu stana uredno ispunjavao obveze iz ugovora.

Najmoprimcima koji koriste stanove na temelju ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom također bi se omogućilo priznanje popusta po osnovu duljine korištenja stana, no kako je davanje gradskih stanova u najam započelo tek 1994. godine ovako utvrđeni popusti značajnije su manje od popusta koji kod kupnje mogu ostvariti zaštićeni najmoprimci. Cilj ove Odluke je da se i ovim najmoprimcima omogući kupnja stana pod povoljnim uvjetima, cijeneći također činjenicu njihovog dugogodišnjeg korištenja stana, ulaganja u stan i podmirivanja troškova stanovanja.

Kupoprodaja stanova u vlasništvu Grada regulirana je Odlukom o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke („Službene novine primorsko-goranske županije“ broj 44/09 i 21/12). Navedenom Odlukom predviđena je mogućnost prodaje stana kojeg najmoprimac koristi na temelju sklopljenog ugovora o najmu stana, idealnog dijela stana kojeg najmoprimac, korisnik ili suvlasnik koristi na temelju valjane pravne osnove, te stana neprikladnog za stanovanje (stan koji se ne koristi za stanovanje i kojeg je Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrdilo neprikladnim za stanovanje).

Stanovi koje koriste najmoprimci, odnosno korisnici i suvlasnici izlagani su prodaji na zahtjev najmoprimca, korisnika ili suvlasnika stana, dok su stanovi neprikladni za stanovanje izlagani prodaji nakon što je Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrdilo da je ulaganje u stan neisplativo te da ga se predlaže izložiti prodaji.

Kada se radi o prodaji „praznih“ stanova, nakon stupanja u posjed stana praznog od osoba i stvari, Povjerenstvo za kategorizaciju stanova vrši očevid u stanu, utvrđuje stanje stana i svih elemenata u stanu, određuje opseg i vrstu radova potrebnih izvesti u stanu da bi se stan doveo u stanje funkcionalno za stanovanje, procjenjuje troškove uređenja stana, te navedene troškove analizira usporedno sa prihodima koji se na ime najamnine mogu za taj stan uprihodovati utvrđujući period povrata uložених sredstava kroz vremenski period. Ukoliko troškovi uređenja stana višestruko premašuju očekivani prihod od najamnine kroz dulje/višegodišnje razdoblje ili se ocijeni da bi ulaganja značajno premašila razliku tržišne vrijednosti stana prije i poslije ulaganja, Povjerenstvo utvrđuje takva ulaganja neisplativima te predlaže izlaganje tog stana prodaji.

Stanovi i stambeni prostori namijenjeni potrebama nužnog smještaja nisu predviđeni za prodaju niti u važećoj Odluci, niti po prijedlogu odluke koji se elaborira u ovom materijalu.

PRIJEDLOG ODLUKE O PRODAJI STANOVA U VLASNIŠTVU GRADA RIJEKE

Predmet ovog materijala je prijedlog Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke.

Stanovi koji su predmet prodaje

Prema prijedlogu Odluke predviđena je mogućnost prodaje :

- stanova koji koriste zaštićeni najmoprimci,
- stanova koje koriste najmoprimci temeljem ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom,

- idealnih dijelova stanova koje temeljem valjane pravne osnove koriste najmoprimci, korisnici ili suvlasnici, te
- stanova koji su slobodni od osoba i stvari, a za koje Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrdi da je ulaganje u njihovo uređenje da bi se doveli u stanje prikladno za stanovanje neopravdano (stan neprikladan za stanovanje).

Predložena Odluka predviđa i prodaju stanova najmoprimcima koji po ranijim aktima Grada ili sklopljenim ugovorima o najmu stana nisu ostvarivali to pravo. Pravo na kupnju stana ovi najmoprimci ostvarivali bi na temelju posebne odluke Gradonačelnika.

Stan slobodan od osoba i stvari prikladan za stanovanje ili stan za koji Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrdi da je ulaganje u njegovo uređenje, da bi se doveo u stanje prikladno za stanovanje opravdano, u pravilu se ne izlaže prodaji.

Stanovi koji nisu predmet prodaje

Prema prijedlogu Odluke prodati se ne mogu stanovi:

- nacionalizirani i konfiscirani stanovi, odnosno stanovi koji su predmet određivanja naknade prema Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine" broj 92/96, 39/99, 42/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02), neovisno u upisu vlasništva u zemljišnu knjigu,
- stanovi koje su nekadašnja društvena poduzeća u postupku pretvorbe prenijela na gospodarenje Fondu u komunalno-stambenoj djelatnosti Općine Rijeka, a koji nisu prodani nositeljima stanarskog prava, budući da takvi stanovi nisu vlasništvo Grada, već su vlasništvo Republike Hrvatske, sukladno odredbama članka 4. i 65. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu RH,
- stanovi u vlasništvu Grada Rijeke koji su izgrađeni po programu društveno poticane stanogradnje, sve do otplate kreditnih sredstava kojima je financirana gradnja i
- stanovi u vlasništvu Grada Rijeke koji su izgrađeni po programu društveno poticane stanogradnje, sve do otplate javnih sredstava (financijska i druga sredstva koja za poticanje stanogradnje osiguravaju Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave), osim uz izričiti pristanak Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN).

Iznimno, predmet prodaje mogu biti i stanovi koji su predmet određivanja naknade po Zakonu o naknadi i stanovi koje je društveno poduzeće u procesu pretvorbe predalo na gospodarenje Fondu u komunalno-stambenoj djelatnosti Općine Rijeka, ali samo uz izričito pisano ovlaštenje nadležnog tijela koje zastupa Republiku Hrvatsku kao stvarnog knjižnog vlasnika stana, što bi se reguliralo posebnim Sporazumom.

Utvrđivanje i plaćanje kupoprodajne cijene stana

Stan se izlaže prodaji temeljem procijenjene vrijednosti utvrđene procjembenim elaboratom izrađenim sukladno propisu koji regulira procjenjivanje vrijednosti nekretnina. Procjembeni elaborat izrađuje stalni sudski vještak za procjenu nekretnina ili stalni sudski procjenitelj.

Jamčevina iznosi 10% od iznosa početne kupoprodajne cijene stana i uplaćuje se u korist proračuna Grada.

Trošak izrade procjembenog elaborata snosi najmoprimac, korisnik odnosno suvlasnik stana te ukoliko isti kupi stan, plaćeni trošak izrade elaborata uračunava se u kupoprodajnu cijenu stana.

Trošak izrade procjembenog elaborata za stanove slobodne od osoba i stvari snosi Grad. Trošak pribavljanja energetskeg certifikata za sve stanove snosi Grad.

Plaćanje kupoprodajne cijene stana kupac je dužan izvršiti jednokratno u roku od 90 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji. U slučaju plaćanja kupoprodajne cijene stana u roku od 30 dana kupac ostvaruje pravo na popust u visini od 5% od kupoprodajne cijene stana.

Kupoprodajna cijena stana može se platiti putem kredita banke, a ovakvo plaćanje smatra se jednokratnim plaćanjem. Pri tome, ukoliko se radi o zaštićenom najmoprimcu, nositelj kredita, osim najmoprime - kupca, može biti i druga fizička ili pravna osoba. Ova odredba novina je u odnosu na postojeću Odluku o prodaji stanova, a ista ima za cilj da se zaštićenom najmoprimcu olakša mogućnost kupnje stana.

Odluku o prodaji stana i odluku o sklapanju ugovora o kupoprodaji stana donosi Gradonačelnik, za ponuđenu cijenu stana koja ne prelazi iznos od 1.000.000,00 kn, odnosno Gradsko vijeće, za ponuđenu kupoprodajnu cijenu stana koja prelazi iznos od 1.000.000,00 kn.

Prije sklapanja ugovora o kupoprodaji stana, bilo da se radi o zaštićenom najmoprimcu ili najmoprimcu koji koristi stan temeljem ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenim najamnikom, odnosno suvlasniku ili korisniku stana isti su dužni podmiriti sve troškove u svezi korištenja stana koji je predmet prodaje (troškovi stanovanja, eventualni sudski i drugi troškovi).

Važno je spomenuti i odredbu kojom je propisano da osoba s kojom je sklopljen ugovor o kupoprodaji stana, a to se odnosi na sve kategorije stanova, kupuje stan u viđenom stanju.

Pored toga, kod prodaje stana koji koristi najmoprimac, korisnik ili suvlasnik propisano je da se osoba s kojom je sklopljen ugovor o kupoprodaji stana, odriče prava potraživanja sredstava uložениh u uređenje stana tijekom korištenja stana u svojstvu najmoprime, korisnika ili suvlasnika stana.

Osobe koje su evidentirane kao dužnici Grada Rijeke po bilo kojoj osnovi, ne ostvaruju pravo na popuste propisane Odlukom.

Po primitku kupoprodajne cijene stana u cijelosti, Grad će najkasnije u roku od 30 dana kupcu izdati tabularnu ispravu podobnu za upis vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca bez ograničenja u odnosu na daljnje raspolaganje stanom.

Prodaja stana zaštićenim najmoprimcima

Zaštićenom najmoprimcu stan se prodaje neposrednom pogodbom bez provođenja javnog natječaja, sukladno Zakonu o najmu stanova.

O namjeri prodaje stana Grad izvješćuje zaštićenog najmoprime neobvezujućim pismom, uz navođenje svih uvjeta kupoprodaje te uz poziv na plaćanje troškova izrade procjembenog elaborata. O namjeri kupnje stana najmoprimac izvješćuje Grad pisanim putem uz prednošenje dokaza o plaćanju troškova izrade procjembenog elaborata. Temeljem iskazanog interesa, Grad najmoprimcu upućuje ponudu za kupnju stana uz navođenje kupoprodajne cijene, pripadajućih popusta, roka plaćanja kupoprodajne cijene te svih drugih uvjeta kupoprodaje.

Najmoprimac upućenu ponudu prihvaća izjavom o prihvaćanju ponude te pologom jamčevine u visini 10% od procijenjene vrijednosti stana bez uračunatih popusta. Bitno je napomenuti da u slučaju da zaštićeni najmoprimac ne iskaže interes za kupnju ili ne prihvati ponudu za kupnju, Grad predmetni stan neće izložiti prodaji, osim na izričiti pisani zahtjev najmoprimca stana.

Zaštićenom najmoprimcu s kojim je ugovor o najmu stana sklopljen kao s bivšim nositeljem ili su nositeljem stanarskog prava priznao bi se popust iskazan u odnosu na procijenjenu vrijednost stana u visini od 0,5% za svaku punu godinu nespornog kontinuiranog korištenja stana, sukladno podacima iz evidencije Grada, a najviše do 25% procijenjene vrijednosti stana.

Zaštićenom najmoprimcu koji je na dan stupanja na snagu Zakona o najmu stanova imao status člana obiteljskog domaćinstva nositelja stanarskog prava priznao bi se popust iskazan u odnosu na procijenjenu vrijednost stana u visini od 0,5% za svaku punu godinu nespornog kontinuiranog korištenja stana, sukladno podacima iz evidencije Grada, a najviše do 25% procijenjene vrijednosti stana, s time da bi se popust priznao maksimalno počevši od dana stupanja na snagu Zakona o najmu stanova, odnosno počevši od 05.11.1996. godine.

Prodaja stana koji koristi najmoprimac sa slobodno ugovorenom najamninom

Stan koji koristi najmoprimac temeljem ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom, kao i svi ostali stanovi koji su predmet prodaje temeljem Odluke čije se donošenje predlaže prodaje se sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima putem javnog natječaja, prikupljanjem prijava i provođenjem usmenog javnog nadmetanja.

Natječaj se objavljuje na web stranici Grada (www.rijeka.hr) i na oglasnoj ploči Grada (Titov trg 3, prizemlje), a obavijest o raspisivanju javnog natječaja objavljuje se u dnevnom tisku.

Najmoprimcu koji stan koristi temeljem ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom priznaje se popust iskazan u odnosu na cijenu postignutu na natječaju u visini 0,5% za svaku punu godinu nespornog kontinuiranog korištenja stana, sukladno podacima iz evidencije Grada, počevši od dana sklapanja prvog ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom do dana sklapanja ugovora o kupoprodaji stana, a najviše do 25%, procijenjene vrijednosti stana.

Pravo na kupnju stana temeljem posebne odluke Gradonačelnika ostvaruje i najmoprimac stana koji koristi stan na temelju ugovora o najmu stana sklopljenog na vrijeme od petnaest (15) godina temeljem posebnog akta Gradonačelnika, a koji stječe pravo na kupnju stana tek po isteku pet (5) godina od dana sklapanja ugovora o najmu, i najmoprimac stana koji koristi stan temeljem ugovora o najmu stana sklopljenog na vrijeme od pet (5) godina temeljem posebnog akta Gradonačelnika, a koji je prethodno stan koristio bez valjane pravne osnove i koji ne ostvaruje pravo na kupnju stana za vrijeme trajanja ugovora.

Najmoprimcu stana koji je ostvario pravo na kupnju stana temeljem posebne odluke Gradonačelnika ne priznaje se popust za vrijeme korištenja stana bez valjane pravne osnove.

Ukoliko se najmoprimac stana (sa slobodno ugovorenom najamninom) ne prijavi na natječaj za kupnju stana iz bilo kojeg razloga licitacija stana se neće provesti, kao i u slučaju ukoliko se najmoprimac prijavi na natječaj za kupnju stana, ali ne pristupi licitaciji iz bilo kojeg razloga. Najmoprimac stana koji se prijavi na natječaj za kupnju stana može prije samog početka licitacije odustati od kupnje stana izričitom pisanom izjavom o odustajanju, u kojem

slučaju se licitacija stana neće provesti. U navedenim slučajevima natječaj za predmetni stan će se poništiti.

Uvodi se postupak usmenog javnog nadmetanja

Bitna novina u odnosu na postojeću Odluku je odredba kojom je propisano da će se kod prodaje stanova (osim kada se radi o stanovima koji koriste zaštićeni najmoprimci) provesti postupak usmenog javnog nadmetanja (licitacija), čime se nastoji osigurati najveća moguća transparentnost pri prodaji stanova. Prijava na natječaj obavezno sadrži samo podatak o stanu za čiju licitaciju se prijavljuje i dokaz o uplati jamčevine. Ostale dokumente moguće je predati na samoj licitaciji.

Licitacija se provodi odmah po isteku roka za podnošenje prijave, a provodi ju Povjerenstvo koje imenuje Gradonačelnik. Povjerenstvo utvrđuje ispunjavaju li natjecatelji uvjete natječaja za pristup licitaciji te nakon što se zapisnički utvrdi koji natjecatelji ispunjavaju uvjete, predsjednik Povjerenstva započinje s licitacijom. Povjerenstvo provodi licitaciju na način da natjecatelji usmeno jedan po jedan daju u zapisnik svoje ponude, time da početna isključna ponuda cijene iskazane ukupno ili po 1 m² ne može biti niža od one objavljene u natječaju, a isti natjecatelj ne može isticati ponudu dva puta u jednom krugu. U sljedećem krugu, početna isključna ponuda cijene je najviša ponuđena cijena iz prethodnog kruga.

Savjetovanje sa zainteresiranom javnošću

Zakonom o pravu na pristup informacijama ("Narodne novine" broj 25/13 i 85/15) propisana je obveza jedinica lokalne samouprave da u svrhu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću javno objave na internetskim stranicama, na lako pretraživ način i u strojno čitljivom obliku nacrt općih akata kojima se uređuju pitanja od značenja za život lokalne zajednice odnosno kojima se utječe na interese građana i pravnih osoba. Ocjenjujući sadržaj predložene Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke takvim, Gradonačelnik je istu uvrstio u Plan savjetovanja sa javnošću za 2017. godinu, sukladno čemu je ista bila objavljena na www.rijeka.hr radi provedbe savjetovanja sa javnošću u trajanju od 10 dana odnosno od dana 13.-23.03. 2017. godine.

U svezi navedenog, napominje se da je na Nacrt predložene Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke pristiglo 20 primjedbi zainteresirane javnosti, a da je sukladno obvezi iz citiranog Zakona o pravu na pristup informacijama, o provedenom savjetovanju sa javnošću sastavljeno Izvješće, koje je objavljeno na www.rijeka.hr.

Od pristiglih primjedbi jedna je djelomično prihvaćena na način da u slučaju plaćanja kupoprodajne cijene stana u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji stana kupac ostvaruje pravo na popust u visini od 5% od kupoprodajne cijene stana, dok je u Nacrtu prijedloga odluke bio predložen poput od 5% u slučaju plaćanja kupoprodajne cijene stana u roku od 15 dana.

U prilogu ovog materijala dostavlja se Izvješće o provedenom savjetovanju sa javnošću na Nacrt prijedloga Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke.

Slijedom iznijetog, predlaže se da Gradonačelnik prihvati predloženi tekst Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke i temeljem članka 58. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" broj 7/16) isti proslijedi Gradskom vijeću na razmatranje i usvajanje, odnosno da donese sljedeći:

ZAKLJUČAK

- 1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke.**
- 2. Prijedlog Odluke iz točke 1. ovoga Zaključka proslijeđuje se Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.**

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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 85/15-pročišćeni tekst), članka 44. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine" broj 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09, 11/10 i 5/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 7/14 i 7/16-pročišćeni tekst) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____ godine, donijelo je

ODLUKU o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

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

Članak 2.

Predmet prodaje prema ovoj Odluci je:

- stan koji koristi najmoprimac na temelju ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom,
- stan koji koristi najmoprimac na temelju ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenim najamninom,
- stan koji koristi najmoprimac, korisnik ili suvlasnik na temelju druge valjane pravne osnove,
- stan koji je slobodan od osoba i stvari, a za koji Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrdi da je ulaganje u njegovo uređenje da bi se doveo u stanje prikladno za stanovanje, neopravdano (stan neprikladan za stanovanje).

Pod stanom u smislu stavka 1. ovoga članka razumijeva se i kuća koju u naravi čini jedan stan zajedno s pripadajućim zemljištem.

Članak 3.

Stan slobodan od osoba i stvari prikladan za stanovanje ili stan za koji Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrdi da je ulaganje u njegovo uređenje da bi se doveo u stanje prikladno za stanovanje opravdano, u pravilu se ne izlaže prodaji.

Članak 4.

Predmet prodaje prema ovoj Odluci nije:

- stan koji je predmet određivanja naknade prema Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (stan koji je prešao u društveno vlasništvo i općenarodnu imovinu temeljem konfiskacije, nacionalizacije i drugi tada važećih propisa), neovisno o upisu vlasništva u zemljišnu knjigu,
- stan koji je društveno poduzeće u postupku pretvorbe prenijelo Fondu u komunalno-stambenoj djelatnosti općine Rijeka, a koji nije prodan nositelju stanarskog prava (stan koji je u vlasništvu Republike Hrvatske sukladno odredbama članaka 4. i 65. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske), neovisno o upisu vlasništva u zemljišnu knjigu,
- stan u vlasništvu Grada koji je izgrađen po programu društveno poticane stanogradnje, sve do otplate kreditnih sredstava kojima je financiranja gradnja,
- stan u vlasništvu Grada koji je izgrađen po programu društveno poticane stanogradnje, sve do otplate javnih sredstava (financijska i druga sredstva koja za poticanje stanogradnje osiguravaju Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave), osim uz izričiti pristanak Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN).

Članak 5.

Iznimno od odredbe članka 4. ove Odluke, Grad može sukladno odredbama ove Odluke prodati stan iz članka 4. stavka 1. podstavaka 1. i 2. ove Odluke, uz izričito pisano ovlaštenje nadležnog tijela koje zastupa Republiku Hrvatsku kao stvarnog knjižnog vlasnika stana.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, Grad i nadležno tijelo koje zastupa Republiku Hrvatsku sklopit će sporazum kojim će se regulirati međusobna prava i obveze.

II. NAČIN, UVJETI I POSTUPAK PRODAJE STANOVA

Članak 6.

Stan iz članka 2. stavka 1. podstavka 1. ove Odluke prodaje se neposrednom pogodbom, sukladno Zakonu o najmu stanova.

Stan iz članka 2. stavka 1. podstavaka 2., 3. i 4. ove Odluke te stan iz članka 3. ove Odluke prodaje se na temelju javnog natječaja, sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Postupak prodaje stanova provodi Grad, Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom.

Članak 7.

Za svaki stan koji se izlaže prodaji pribavlja se energetska certifikat te izrađuje procjembeni elaborat, koji obuhvaća nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnog sudskog procjenitelja, utvrđenih sukladno propisu kojim se regulira procjena vrijednosti nekretnina.

Početna kupoprodajna cijena stana ne može biti niža od cijene utvrđene procjembenim elaboratom.

Jamčevina iznosi 10% od iznosa početne kupoprodajne cijene stana i uplaćuje se u korist proračuna Grada.

Članak 8.

Trošak izrade procjembenog elaborata za stan iz članka 2. stavka 1. podstavaka 1., 2. i 3. ove Odluke snosi najmoprimac, korisnik odnosno suvlasnik stana.

Ukoliko osoba iz stavka 1. ovoga članka kupi stan, plaćeni trošak izrade procjembenog elaborata uračunava se u kupoprodajnu cijenu stana.

Trošak izrade procjembenog elaborata za stan iz članka 2. stavka 1. podstavka 4. ove Odluke snosi Grad.

Trošak pribavljanja energetskog certifikata za stanove iz članka 2. i 3. ove Odluke snosi Grad.

Članak 9.

Odluku o prodaji stana iz članka 2. i 3. ove Odluke i odluku o sklapanju ugovora o kupoprodaji stana s najpovoljnijim natjecateljem, donosi:

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

Članak 10.

Ugovor o kupoprodaji stana sklapa Gradonačelnik Grada (u daljnjem tekstu Gradonačelnik) ili osoba koju Gradonačelnik za to ovlasti.

U slučaju iz članka 2. stavka 1. podstavka 1., 2. i 3. ove Odluke, najmoprimac, korisnik ili suvlasnik stana je prije sklapanja ugovora o kupoprodaji u obvezi podmiriti sve troškove u svezi korištenja stana koji je predmet prodaje (primjerice troškove stanovanja, eventualne sudske i druge troškove).

Prije sklapanja ugovora o kupoprodaji stana, Grad ima pravo odustati od prodaje stana u svako doba bez navođenja razloga.

U slučaju iz stavka 3. ovoga članka, Grad je u obvezi osobi iz članka 8. stavka 1. ove Odluke izvršiti povrat sredstava uplaćenih na ime troška izrade procjembenog elaborata i jamčevine.

Članak 11.

Plaćanje kupoprodajne cijene stana kupac je dužan izvršiti jednokratno u roku od 90 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji stana.

U slučaju plaćanja kupoprodajne cijene stana u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji stana, kupac ostvaruje pravo na popust u visini od 5% od kupoprodajne cijene stana.

Plaćanje kupoprodajne cijene stana putem kredita banke smatra se jednokratnim plaćanjem.

1. Prodaja stana koji koristi najmoprimac na temelju ugovora o najmu stana za zaštićenom najamninom

Članak 12.

Stan iz članka 2. stavka 1. podstavka 1. ove Odluke prodaje se neposrednom pogodbom.

Stan iz stavka 1. ovoga članka prodaje se po kupoprodajnoj cijeni koja je jednaka procijenjenoj vrijednosti stana iz članka 7. ove Odluke, umanjenoj za pripadajući popust iz stavaka 3. i 4. ovoga članka.

Najmoprimcu stana iz stavka 1. ovoga članka koji stan koristi na temelju ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom sklopljenog s njime kao s bivšim nositeljem ili sunositeljem stanarskog prava, priznaje se popust iskazan u odnosu na procijenjenu vrijednost stana u visini od 0,5% za svaku punu godinu nespornog kontinuiranog korištenja stana (sukladno podacima iz evidencije Grada) a najviše do 25% procijenjene vrijednosti stana kako slijedi:

- na temelju stanarskog prava priznatog mu kao nositelju ili sunositelju stanarskog prava, i/ili
- na temelju ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom, počevši od dana priznavanja statusa nositelja ili sunositelja stanarskog prava odnosno statusa zaštićenog najmoprimca do dana sklapanja ugovora o kupoprodaji stana.

Najmoprimcu stana iz stavka 1. ovoga članka koji stan koristi na temelju ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom sklopljenog s njime kao sa članom obiteljskog domaćinstva zaštićenog najmoprimca, priznaje se popust iskazan u odnosu na procijenjenu vrijednost

stana u visini od 0,5% za svaku punu godinu nespornog kontinuiranog korištenja stana (sukladno podacima iz evidencije Grada), počevši od dana stupanja na snagu Zakona o najmu stanova do dana sklapanja ugovora o kupoprodaji stana a najviše do 25% procijenjene vrijednosti stana.

Članak 13.

O namjeri prodaje stana Grad izvješćuje najmoprimca neobvezujućim pisanim pozivom uz navođenje svih uvjeta kupoprodaje te uz poziv na plaćanje troškova izrade procjembenog elaborata.

O namjeri kupnje stana najmoprimac izvješćuje Grad pisanim putem uz prednoćenje dokaza o plaćanju troška izrade procjembenog elaborata.

Na temelju iskazanog interesa najmoprimca, Grad najmoprimcu upućuje ponudu za kupnju stana uz navođenje kupoprodajne cijene stana, pripadajućih popusta, roka plaćanja kupoprodajne cijene, podatka o energetsom razredu stana te ostalih uvjeta kupoprodaje, uz opciju ponude od 30 dana od dana primitka ponude.

Ponudu iz stavka 3. ovoga članka najmoprimac prihvaća izjavom o prihvaćanju ponude te pologom jamčevine u visini od 10% od procijenjene vrijednosti stana, bez uračunatih popusta.

U slučaju da najmoprimac odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji stana, nema pravo na povrat jamčevine.

Ako najmoprimac kupoprodajnu cijenu stana plaća putem kredita banke, nositelj kredita osim najmoprimca može biti i druga fizička ili pravna osoba, što će se utvrditi ugovorom o kupoprodaji stana.

U slučaju da najmoprimac ne iskaže interes za kupnju stana ili ne prihvati ponudu za kupnju, Grad predmetni stan neće izložiti prodaji, osim na izričiti pisani zahtjev najmoprimca stana.

2. Prodaja stana koji koristi najmoprimac sa slobodno ugovorenom najamninom te korisnik ili suvlasnik stana na temelju valjane pravne osnove

Članak 14.

Stan iz članka 2., stavka 1. podstavaka 2. i 3. ove Odluke prodaje se putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj).

Najmoprimcu stana koji koristi stan na temelju ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenim najamninom, priznaje se popust iskazan u odnosu na cijenu postignutu na natječaju u visini od 0,5% za svaku punu godinu nespornog kontinuiranog korištenja stana (sukladno podacima iz evidencije Grada) na temelju ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenim najamninom, počevši od dana sklapanja prvog ugovora o najmu stana do dana sklapanja ugovora o kupoprodaji stana a najviše do 25% procijenjene vrijednosti stana.

Pravo na kupnju stana temeljem posebne odluke Gradonačelnika ostvaruje i najmoprimac stana, kako slijedi:

- koji koristi stan na temelju ugovora o najmu stana sklopljenog na vrijeme od 15 godina na temelju posebnog akta Gradonačelnika, a koji stječe pravo na kupnju stana tek po isteku pet godina od dana sklapanja ugovora o najmu,
- koji koristi stan na temelju ugovora o najmu stana sklopljenog na vrijeme od pet godina na temelju posebnog akta Gradonačelnika, a koji je prethodno stan koristio bez valjane pravne osnove i koji ne ostvaruje pravo na kupnju stana za vrijeme trajanja ugovora o najmu.

Najmoprimcu iz stavka 3. podstavka 2. ovoga članka ne priznaje se popust za vrijeme korištenja stana bez valjane pravne osnove.

Osoba koja koristi stan ili suvlasnički dio stana na temelju valjane pravne osnove, a nema status najmoprimca, ne ostvaruje pravo na popust iz stavka 2. ovoga članka.

Članak 15.

O namjeri prodaje stana Grad izvješćuje najmoprimca neobvezujućim pisanim pozivom uz navođenje svih uvjeta kupoprodaje te uz poziv na plaćanje troškova izrade procjemenog elaborata.

O namjeri kupnje stana najmoprimac izvješćuje Grad pisanim putem uz prednošenje dokaza o plaćanju troškova izrade procjemenog elaborata.

Najmoprimac stana može iskazati interes za kupnju stana pisanim zahtjevom upućenim prema Gradu, neovisno o odredbama stavka 1. ovoga članka.

Najmoprimac stana u obvezi je dati izjavu o prijenosu ugovora o najmu s Grada na treću osobu do isteka roka na koji je ugovor o najmu sklopljen, za slučaj da ne bude utvrđen najpovoljnijim natjecateljem.

Ukoliko se najmoprimac stana ne prijavi na natječaj za kupnju stana iz bilo kojeg razloga, licitacija stana se neće provesti, a natječaj za taj stan će se poništiti.

Ukoliko se najmoprimac stana prijavi na natječaj za kupnju stana, ali ne pristupi licitaciji iz bilo kojeg razloga, licitacija stana se neće provesti, a natječaj za taj stan će se poništiti.

Najmoprimac stana koji se prijavi na natječaj za kupnju stana može prije samog početka licitacije odustati od kupnje stana, izričitom pisanom izjavom o odustajanju ili izjavom danom na zapisnik, u kojem slučaju licitacija stana se neće provesti, a natječaj za taj stan će se poništiti.

U slučajevima navedenim u stavcima 5., 6. i 7. ovoga članka, Grad će svim prijavljenim natjecateljima vratiti iznos uplaćen na ime jamčevine sukladno članku 7. stavku 3. ove Odluke, najkasnije u roku od osam dana od dana odustajanja.

3. Prodaja stana slobodnog od osoba i stvari

Članak 16.

Stan iz članka 2. stavka 1. podstavka 4. ove Odluke i stan iz članka 3. ove Odluke prodaje se putem natječaja.

Stan iz stavka 1. ovoga članka izlaže se prodaji po početnoj kupoprodajnoj cijeni stana sukladno članku 7. ove Odluke.

4. Postupak provođenja natječaja

Članak 17.

Natječaj za prodaju stanova provodi Povjerenstvo.

Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine.

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

Natječaj se provodi prikupljanjem prijava i usmenim javnim nadmetanjem odnosno licitacijom.

Nepravodobne i nepotpune prijave Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje.

Natječaj se može provesti i ako na istom sudjeluje samo jedan natjecatelj.

Povjerenstvo otvara i razmatra prijave, utvrđuje da li su ispunjeni svi uvjeti iz natječaja, sastavlja zapisnik o otvaranju prijava, provodi licitaciju, zapisnički utvrđuje najpovoljnijeg natjecatelja i predlaže nadležnom tijelu donošenje odluke o prodaji i sklapanju ugovora o kupoprodaji stana.

Članak 18.

Pravo sudjelovanja na natječaju imaju sve fizičke osobe koje su državljani Republike Hrvatske i državljani članica Europske unije te pravne osobe koje su registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članica Europske unije.

Druge strane fizičke i pravne osobe mogu sudjelovati na natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.

Članak 19.

Natječaj se objavljuje na web stranici Grada (www.rijeka.hr) i oglasnoj ploči Grada (Titov trg 3, prizemlje), a obavijest o raspisivanju natječaja objavljuje se u dnevnom tisku.

Tekst objave natječaja sadrži osobito sljedeće:

- podatke o stanu (zemljišno-knjižna oznaka stana, adresa, kat, broj i površina stana te energetska razred stana),
- početni iznos kupoprodajne cijene stana (po m² ili ukupna),
- iznos jamčevine u visini od 10% od početne kupoprodajne cijene stana koji treba položiti svaki natjecatelj,
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz prijavu,
- mjesto, način i rok za podnošenje prijave na natječaj,
- vrijeme razgledavanja stana koji je predmet prodaje,
- mjesto i vrijeme licitacije.

U slučaju iz članka 2. stavka 1. podstavka 2. ove Odluke, tekst natječaja sadrži i podatak o vremenu trajanja ugovora o najmu.

Tekst objave može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi prodaje stana.

Članak 20.

Pisana prijava za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:

- oznaku stana koji je predmet natječaja,
- dokaz o uplati jamčevine.

Uz prijavu ili na samu licitaciju dostavlja se:

- preslika osobne iskaznice ili putovnice prijavitelja, ako je prijavitelj fizička osoba i specijalna punomoć za zastupanje ako na natječaj nije pristupio prijavitelj,
- izvod iz Sudskog registra, ako je prijavitelj pravna osoba i specijalna punomoć za zastupanje ako na natječaj nije pristupio prijavitelj (ovlaštena osoba pravne osobe),
- broj računa na koji će se vratiti uplaćena jamčevina,
- ostala dokumentacija, po potrebi.

Prijava iz stavka 1. ovoga članka predaje se u zatvorenoj omotnici na adresu Grad Rijeka, Titov trg 3, s napomenom - »Prijava na licitaciju za prodaju stana br _____ - ne otvarati«, u šalter sali (Pisarnica).

Rok za podnošenje prijave iznosi najviše 15 dana od dana objave natječaja.

Licitacija se provodi odmah po isteku roka za podnošenje prijave.

Članak 21.

Povjerenstvo upoznaje prisutne prijavitelje s uvjetima i načinom provođenja licitacije.

Prije početka licitacije, predsjednik Povjerenstva utvrđuje broj pristiglih prijava i zapisnički uzima podatke svih prijavitelja i utvrđuje njihov identitet.

Ako Povjerenstvo utvrdi da netko od prisutnih prijavitelja ili punomoćnika nije dokazao svoj identitet, isključit će ga s licitacije.

Ako Povjerenstvo utvrdi postojanje okolnosti iz članka 15. stavka 4., 5., 6. i 7. ove Odluke, licitacija se neće provesti, a natječaj za taj stan će se poništiti.

Povjerenstvo utvrđuje ispunjavaju li prijavitelji uvjete natječaja za pristup licitaciji te nakon što se zapisnički utvrdi koji prijavitelji ispunjavaju uvjete, predsjednik Povjerenstva započinje s licitacijom.

Nakon unošenja podataka o prijaviteljima u zapisnik, licitacija započinje s prijavitelja koji ispunjavaju uvjete i više niti jedna osoba ne može sudjelovati na licitaciji.

Članak 22.

Povjerenstvo provodi licitaciju na način da natjecatelji usmeno jedan po jedan daju u zapisnik svoje ponude, time da početna isključna ponuda cijene (iskazana ukupno ili po 1 m²) ne može biti niža od one objavljene u natječaju.

Isti natjecatelj ne može isticati ponudu dva puta u jednom krugu.

U sljedećem krugu, početna isključna ponuda cijene je najviša ponuđena cijena iz prethodnog kruga.

Povjerenstvo ima pravo prekinuti licitaciju ukoliko tijekom licitacije natjecatelji narušavaju red i disciplinu (galama, šetnja ili izlazak iz prostorije, ometanje drugih natjecatelja i slično).

Članak 23.

O provođenju postupka licitacije vodi se zapisnik.

Zapisnik sadrži podatke o:

- datumu i vremenu održane licitacije,
- imenima članova Povjerenstva,
- podatke o stanu koji je predmet prodaje,
- početnoj (jedinичnoj i ukupnoj) prodajnoj cijeni,
- sudionicima licitacije,
- podnesenim prijavama,
- postignutoj prodajnoj cijeni.

U znak prihvatanja zapisnika iz stavka 2. ovoga članka, zapisnik potpisuju prisutni natjecatelji i članovi Povjerenstva.

Nakon završene licitacije zainteresiranim natjecateljima se, na njihov zahtjev, uručuje preslika zapisnika.

Ako natjecatelj ne potpiše zapisnik, Povjerenstvo će isto utvrditi službenom zabilješkom.

Svaki natjecatelj koji smatra da postupak licitacije nije pravilno proveden, ima pravo po završetku licitacije istaknuti prigovor koji je Povjerenstvo dužno unijeti u zapisnik.

Odluku o prigovoru donosi Gradonačelnik.

Ukoliko utvrdi opravdanost prigovora, Gradonačelnik može naložiti Povjerenstvu da poništi natječaj ili da ponovi postupak licitacije.

Članak 24.

Jamčevina koji su položili natjecatelji koji nisu utvrđeni najpovoljnijim natjecateljima, vratit će se po završetku licitacije, a najkasnije u roku od osam dana od dana kada Povjerenstvo zapisnikom utvrdi najpovoljnijeg natjecatelja.

Najpovoljnijem natjecatelju položena jamčevina se uračunava u kupoprodajnu cijenu stana.

Ako najpovoljniji natjecatelj odustane od svoje ponude, nema pravo na povrat jamčevine.

Ako najpovoljniji natjecatelj ne pristupi sklapanju ugovora o kupoprodaji stana bez opravdanog razloga, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora i nema pravo na povrat jamčevine.

Članak 25.

Na temelju odluke iz članka 9. ove Odluke, Grad i najpovoljniji natjecatelj sklapaju ugovor o kupoprodaji stana najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja odluke.

Popusti koje kupac ostvaruje temeljem ove Odluke utvrđuju se ugovorom o kupoprodaji stana.

Osobe koje su evidentirane kao dužnici Grada po bilo kojoj osnovi, ne ostvaruju pravo na popuste utvrđene ovom Odlukom.

Ako kupac u ugovorenom roku ne uplati kupoprodajnu cijenu stana u cijelosti, ugovor se raskida, a kupac nema pravo na povrat jamčevine.

Ako se razlog neizvršenja obveze plaćanja kupoprodajne cijene stana iz stavka 4. ovoga članka ocijeni opravdanim, prodavatelj može s kupcem sklopiti dodatak ugovora kojim se produljuje rok za plaćanje kupoprodajne cijene za dodatnih 30 dana, računajući od dana sklapanja dodatka ugovora.

Po primitku kupoprodajne cijene stana u cijelosti, Grad će najkasnije u roku od 30 dana kupcu izdati tabularnu ispravu podobnu za upis vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca.

Članak 26.

Osoba s kojom je sklopljen ugovor o kupoprodaji stana iz članka 2., stavka 1. podstavaka 1., 2. i 3. ove Odluke kupuje stan u viđenom stanju te se odriče prava potraživanja sredstava uložениh u uređenje stana tijekom korištenja stana u svojstvu najmoprimca, korisnika ili suvlasnika stana.

Osoba iz stavka 1. ovoga članka u obvezi je podmiriti sve troškove stanovanja za stan koji je predmet prodaje zaključno sa posljednjim danom u mjesecu u kojem je izvršena uplata kupoprodajne cijene stana u cijelosti.

Članak 27.

Osoba s kojom je sklopljen ugovor o kupoprodaji stana iz članka 2. stavka 1. podstavka 4. te članka 3. ove Odluke kupuje stan u viđenom stanju.

Osoba iz stavka 1. ovoga članka stupa u posjed stana po uplati kupoprodajne cijene stana u cijelosti i od tada preuzima sve troškove stanovanja na kupljenom stanu.

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 28.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 44/09 i 21/12).

Članak 29.

Postupci prodaje stanova započeti po odredbama Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 44/09 i 21/12), dovršit će se prema odredbama te Odluke.

Članak 30.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Rijeke".

**Izvrješće o provedenom savjetovanju s javnošću na
Nacrt prijedloga Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke**

Grad Rijeka proveo je savjetovanje s javnošću o Nacrtu prijedloga odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke.

Savjetovanje s javnošću provedeno je u razdoblju od 13. ožujka do 23. ožujka 2017. godine.

Za vrijeme trajanja savjetovanja pristiglo je 20 primjedbi/prijedloga.

IZVRJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU S JAVNOŠĆU	
Naziv akta o kojem je savjetovanje provedeno: Nacrt prijedloga odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke	
Vrijeme trajanja savjetovanja: Savjetovanje je provedeno u trajanju od 10 dana odnosno od 13. – 23. ožujka 2017. godine.	
Cilj i glavne teme savjetovanja	Osnovni cilj savjetovanja bio je dobivanje povratnih informacija od zainteresirane javnosti u svezi predložene Odluke o prodaji stanova

Redni broj	Sudionik savjetovanja (ime i prezime pojedinca, naziv organizacije)	Članak ili drugi dio nacrta na koji se odnosi prijedlog ili primjedba	Tekst zaprimljenog prijedloga ili mišljenja	Status prijedloga ili primjedbe (prihvaćanje/ne prihvaćanje s obrazloženjem)
1.	Podnositelj nije suglasan da podaci budu javno objavljeni	Usmeno nadmetanje Pravo na popust od 5% na plaćanje u roku od 15 dana Mogućnost da nositelj kredita bude treća osoba	Primjedba se odnosi na licitaciju za koju smatra da može biti način postizanja najbolje cijene, ali se i pokazati lošom u praksi. U odnosu na smanjenje popusta i roka za jednokratno plaćanje cijene stana (5% u roku od 15 dana umjesto dosadašnjih 10% u roku od 60 dana) drži da isto dovodi do neravnopravnosti građana. Predlaže dodatni popust od 10 – 15% za osobe koje prvi put rješavaju svoje stambeno pitanje, dok glede mogućnosti plaćanja kreditom banke na način da treća osoba bude nositelj kredita, postavlja pitanje koji su elementi osiguranja od eventualnih malverzacija.	Ne prihvaća se. Prema dosada važećima aktima stanovi su se prodavali putem zatvorenih ponuda, a ne temeljem usmenog nadmetanja. Praksa će pokazati opravdanost uvođenja usmenog nadmetanja. Prihvaća se djelomično, na način da popust ostaje 5%, ali se mijenja rok iz 15 u 30 dana. Ne prihvaća se. Pored činjenice da su već predviđeni popusti do maksimalno 25% s osnova statusa najomprimca te dodatni popust od 5%, treba istaknuti činjenicu da ustvari svi ZN po prvi put rješavaju svoje stambeno pitanje kupnjom stana.
2.	Etem Fazlo	Način plaćanja kupoprodajne cijene stana	Predlaže da se omogući obročno plaćanje kupoprodajne cijene stana na vrijeme od 240 mjeseci.	Ne prihvaća se iz razloga što je dosadašnja praksa iz važećeg akta o prodaji pokazala da se obročna otplata na 24 mjeseci rijetko prakticira (radi velikih mjesečnih obroka), a Grad Rijeka kao JLS ne može

				ponuditi dužu otplatu cijena stana.
3.	Josip Pobran	Pravo na popust od 5% na plaćanje u roku od 15 dana Način plaćanja kupoprodajne cijene stana Plaćanje putem kredita banke	Predlaže da se kupcima koji kupuju prvu nekretninu ili su vlasnici neodgovarajuće ostvare pravo na popust od 10% na plaćanje u roku od 90 dana, uz obvezu prijave prebivališta svih članova obitelji na kupljenom stanu. Predlaže mogućnost obročne otplate cijene stana na vrijeme od 15 godina uz nepromjenjivu godišnju kamatu od 5%, uz obvezu prijave prebivališta svih članova obitelji na kupljenom stanu i upis založnog prava za korist Grada na kupljenom stanu. U odnosu na čl. 11. stavak koji utvrđuje da se plaćanjem putem kredita banke smatra jednokratnim plaćanjem cijene stana, predlaže produljenje roka za ostvarivanje prava na popust od 5% na 60 dana.	Ne prihvaća se. Pored činjenice da su već predviđeni popusti do maksimalno 25% s osnova statusa najmoprimca te dodatni popust od 5% na plaćanje u roku od 30 dana, treba istaknuti činjenicu da ustvari svi ZN po prvi put rješavaju svoje stambeno pitanje kupnjom stana. Ne prihvaća se iz razloga što je dosadašnja praksa iz važećeg akta o prodaji pokazala da se obročna otplata na 24 mjeseci rijetko prakticira (radi velikih mjesečnih obroka), a Grad Rijeka kao JLS ne može ponuditi dužu otplatu cijene stana. Prihvaća se djelomično, na način da popust ostaje 5%, ali se mijenja rok iz 15 u 30 dana.
4.	Zlatko Vukičević	Prijedlog/primjedba se ne odnosi ni na jedan članak ili dio Nacrta prijedloga odluke	Pita mogu li se u projekt uključiti i zaštićeni najmoprimci u stanovima privatnih vlasnika, podredno postoji li mogućnost da se njemu i obitelji dodijeli gradski stan.	Prijedlog/primjedba se ne odnosi na nacrt prijedloga odluke, već na osobne prilike, te se stoga neće obraditi u izvješću o provedenom savjetovanju, a stranka će dobiti odgovor od nadležnog Odjela.
5.	Gordana Bogdanović	Primjedba/primjedba se ne odnosi ni na jedan članak ili dio Nacrta prijedloga odluke	Predlaže da se u projekt uključe i građani koji imaju status zaštićenog najmoprimca u konfisciranim stanovima koji su u upravnim postupcima u međuvremenu vraćeni vlasnicima.	Prijedlog/primjedba se ne odnosi na nacrt prijedloga odluke, već na osobne prilike, te se stoga neće obraditi u izvješću o provedenom savjetovanju, a stranka će dobiti odgovor od nadležnog Odjela.
6.	Podnositelj nije suglasan da podaci budu javno objavljeni	Pravo na popust temeljem statusa zaštićenog najmoprimca Način/uvjeti kupnje stana	Mišljenja je da bi se kao kriteriji kupnje stanova svakako trebali uvrstiti: dužina statusa najmoprimca, godine radnog staža, status umirovljenika, status osobe u radnom odnosu. Smatra da treba definirati način otkupa (kupnje)	Ne prihvaća se budući je već predviđen popust do maksimalno 25% s osnova statusa najmoprimca te dodatni popust od 5% na rok plaćanja od 30 dana. Odredbama Odluke u potpunosti je definiran način i uvjeti kupnje stanova.
7.	Nataša Lazić	Prijedlog/primjedba se ne odnosi ni na jedan članak ili dio Nacrta prijedloga odluke	Ističe da je kao ex nositelj stanarskog prava otkupila ½ idealnog dijela stana, budući je preostali dio u privatnom vlasništvu, pa se nada da bi ovim putem mogla kupiti preostalu ½ stana.	Prijedlog/primjedba se ne odnosi na nacrt prijedloga odluke, već na osobne prilike, te se stoga neće obraditi u izvješću o provedenom savjetovanju, a stranka će dobiti odgovor od nadležnog Odjela.

8.	Ranka Stilinović	Prijedlog/primjedba se ne odnosi ni na jedan članak ili dio Nacrta prijedloga odluke	Javlja se da je kao zaštićeni najmoprimac propustila kupiti stan po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo iz osobnih obiteljskih razloga, te moli informacije može li to pravo sada ostvariti.	Prijedlog/primjedba se ne odnosi na nacrt prijedloga odluke, već na osobne prilike, te se stoga neće obraditi u izvješću o provedenom savjetovanju, a stranka će dobiti odgovor od nadležnog Odjela.
9.	Krsto Marinović	Prijedlog/primjedba se ne odnosi ni na jedan članak ili dio Nacrta prijedloga odluke	Ističe da radi neriješenog vlasništva na stanu isti nije imao mogućnosti otkupiti, da sebi bio najzadovoljniji da pravo na kupnju ostvari temeljem nove Odluke, odnosno konkretno pita da li će Grad Rijeka iznaći načina da regulira korištenje predmetnog stana sukladno važećim propisima.	Prijedlog/primjedba se ne odnosi na nacrt prijedloga odluke, već na osobne prilike, te se stoga neće obraditi u izvješću o provedenom savjetovanju, a stranka će dobiti odgovor od nadležnog Odjela.
10.	Podnositelj nije suglasan da podaci budu javno objavljeni	Prijedlog/primjedba se ne odnosi ni na jedan članak ili dio Nacrta prijedloga odluke	Obrazlaže svoju obiteljsku i stambenu problematiku vezano za stan koji koristi kao tzv. „zaostali podstanar“ od 1977. godine i status najmoprimca koji plaća slobodno ugovorenu najamninu, pitajući se pritom da li je to najbolje rješenje s obzirom na dugogodišnje korištenje stana, ulaganje u isti, radni staž, sudjelovanje u Domovinskom ratu i dr. Ujedno predlaže da se u razmatranje uzme mogućnost otkupa (kupnje) stana po istim uvjetima iz 90.-ih godina.	Prijedlog/primjedba se ne odnosi na nacrt prijedloga odluke, već na osobne prilike, te se stoga neće obraditi u izvješću o provedenom savjetovanju, a stranka će dobiti odgovor od nadležnog Odjela.
11.	Sandra Šimac	Prijedlog/primjedba se ne odnosi ni na jedan članak ili dio Nacrta prijedloga odluke	Pita da li se u projekt mogu uključiti i građani koji imaju status zaštićenog najmoprimca u konfisciranim stanovima koji su u upravnim postupcima u međuvremenu vraćeni vlasnicima.	Prijedlog/primjedba se ne odnosi na nacrt prijedloga odluke, već na osobne prilike, te se stoga neće obraditi u izvješću o provedenom savjetovanju, a stranka će dobiti odgovor od nadležnog Odjela.
12.	Klare Rabađija	Prijedlog/primjedba se ne odnosi ni na jedan članak ili dio Nacrta prijedloga odluke	Nada se da će u projekt biti uvršteni i korisnici tzv. domarskih stanova u školama, koji nisu imali pravo na kupnju stana, te napominje da je korisnik stana u Branimira Markovića 7.	Prijedlog/primjedba se ne odnosi na nacrt prijedloga odluke, već na osobne prilike, te se stoga neće obraditi u izvješću o provedenom savjetovanju, a stranka će dobiti odgovor od nadležnog Odjela.
13.	Bruno Dunić Bačić	Prijedlog/primjedba se ne odnosi ni na jedan članak ili dio Nacrta prijedloga odluke	Ističe da ne svojom voljom nije mogao iskoristiti pravo na kupnju stana te predlaže da mu se dodijeli stan u vlasništvu GR i mogućnost kupnje istog po povoljnim uvjetima.	Prijedlog/primjedba se ne odnosi na nacrt prijedloga odluke, već na osobne prilike, te se stoga neće obraditi u izvješću o provedenom savjetovanju, a stranka će dobiti odgovor od nadležnog Odjela.
14.	Nenad Sertić	Odricanje od prava na potraživanje za učinjena ulaganja u stanu	Predlaže da se ulaganja u stanove bar u dijelu priznaju, ističući ujedno da su on i obitelj u stan koji koriste uložili isključivo vlastita sredstva.	Ne prihvaća se budući da je popust od maksimalno 25%, između ostalog, predviđen i radi priznavanja ulaganja koja su najmoprimci uložili u stanove.
15.	Đuro Matuzović	Pravo na popust temeljem statusa najmoprimca stana	Predlaže da se pored predloženih uvjeta za ostvarivanje prava na kupnju i popust od cijene stana dodatno u obzir uzmu: godine prebivališta u Rijeci, uplaćena sredstva u stambeni fond, samohranost roditelja, status hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata.	Ne prihvaća se budući je već predviđen popust do maksimalno 25% s osnova statusa najmoprimca te dodatni popust od 5% na rok plaćanja od 30 dana.

[illegible]

18.	Podnositelj nije suglasan da podaci budu javno objavljeni	Usmeno nadmetanje Način plaćanja cijene stana	Izražava protivljenje usmenom nadmetanju – licitaciji. Predlaže obročnu otplatu cijene stana na duži rok	Ne prihvaća se. Prema dosada važećima aktima stanovi su se prodavali putem zatvorenih ponuda, a ne temeljem usmenog nadmetanja. Praksa će pokazati opravdanost uvođenja usmenog nadmetanja. Ne prihvaća se iz razloga što je dosadašnja praksa iz važećeg akta o prodaji pokazala da se obročna otplata na 24 mjeseci rijetko prakticira (radi velikih mjesečnih obroka), a Grad Rijeka kao JLS ne može ponuditi dužu otplatu cijene stana.
19.	Podnositelj nije suglasan da podaci budu javno objavljeni	Prijedlog/primjedba se djelomično odnosi na nacrt prijedloga Odluke u odnosu na kupoprodajnu cijenu stana i popuste.	Predlaže da se u obzir kod ostvarivanja prava na popust u obzir uzme i zdravstveni status najmoprimaca.	Ne prihvaća se budući je već predviđen popust do maksimalno 25% s osnova statusa najmoprimca te dodatni popust od 5% na rok plaćanja od 30 dana. Preostali dio prijedloga/primjedbe ne odnosi se na nacrt prijedloga odluke već na osobne prilike, te se stoga neće obraditi u izvješću o provedenom savjetovanju, a stranka će dobiti odgovor od nadležnog Odjela.
20.	Jadranka Dervišević	Kupoprodajna cijena stana	Predlaže da se kupoprodajna cijena stana za ZN utvrdi prema Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, a ukoliko se ne prihvati, tad da se prilikom procjene u obzir uzmu socijalne prilike ZN.	Ne prihvaća se, radi se o Odluci Grada Rijeke, koja se ne može bazirati na spomenutom propisu. U odnosu na socijalne/imovinske prilike ističe da je već predviđen popust do maksimalno 25% s osnova statusa najmoprimca te dodatni popust od 5% na rok plaćanja od 30 dana.