



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/24-01/107-91

URBROJ: 2170-1-02-00-24-7

Rijeka, 10. 9. 2024.

Gradonačelnik je 10. rujna 2024. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

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



GRADONAČELNIK

Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Gradskom vijeću, n/r predsjednice
2. Upravni odjel za gradsku imovinu,
n/r Denis Šuline, Tamare Frankić-Mistura,
Daria Šimurine
3. Upravni odjel za poslove Gradonačelnika,
Gradskog vijeća i mjesnu samoupravu,
n/r Dunje Kuhar



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 10. 9. 2024.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/r predsjednice Ane Trošelj

*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, 12/17, 9/18, 11/18-pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke.***

Na temelju članka 66. stavka 3. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije” broj 29/09, 14/13 i 22/13-ispr. i „Službene novine Grada Rijeke” broj 10/17, 14/18, 2/19-pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) za izvjestiteljicu na sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke određujem Denis Šulinu, pročelnicu Upravnog odjela za gradsku imovinu.



GRADONAČELNIK

Marko FILIPOVIĆ



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA**

Upravni odjel za gradsku imovinu

KLASA: 024-02/24-08/249

URBROJ: 2170-1-08-00-24-1

Rijeka, 05.09.2024. god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

PREDMET: Prijedlog Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke

MATERIJAL IZRADILI:

Dario Šimurina

Voditeljica:

Tamara Frankić-Mistura



Pročelnica

Denis Šulina

O b r a z l o ž e n j e

Prijedloga Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke

Pravni temelj za donošenje Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke je članak 35. stavak 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, 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17 – ispr. pročišćenog teksta) kojim je uređeno da ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave imaju tijela jedinica lokalne samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednici 7. prosinca 2023. godine, donijelo je Proračun Grada Rijeke za 2024. godinu i projekcije za 2025. i 2026. godinu („Službene novine Grada Rijeke“ broj 18/23), a kojim je aktom navedeno da Upravni odjel za gradsku imovinu provodi sedam programa u sklopu kojih su aktivnosti i kapitalni projekti za razdoblje od 2024. do 2026. godine.

S ciljem poboljšanja transparentnosti i učinkovitosti upravljanja imovinom, nadležni Upravni odjel nastoji ciljano provedbom aktivnosti urediti način raspolaganja imovinom Grada, između ostalog u segmentu stanova, te na taj način doprinijeti ciljevima razvoja stambene politike Grada Rijeke.

Slijedom iznijetog u tekstu ovog materijala predlaže se donošenje nove Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke.

Prema prijedlogu nove Odluke predviđena je mogućnost prodaje:

- stana kojega je Grad suvlasnik u idealnom dijelu,
- stana 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), te
- stana koji koristi i u istom neprekidno prebiva pet (5) godina, fizička osoba čije pravo na kupnju stana utvrdi ministarstvo nadležno za branitelje sukladno uvjetima propisanim zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Stan kojega je Grad suvlasnik u idealnom dijelu, te 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 (stanovi neprikladni za stanovanje) prodaje se putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj), prikupljanjem pisanih ponuda, po tržišnoj vrijednosti utvrđenoj procjemenim elaboratom izrađenim sukladno odredbama propisa kojim se uređuje način utvrđivanja vrijednosti nekretnine.

Prodaji se izlaže i stan koji koristi fizička osoba te u istom neprekidno prebiva pet (5) godina, a čije pravo na kupnju stana utvrdi ministarstvo nadležno za branitelje sukladno uvjetima propisanim zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Predloženi tekst nove Odluke ne predviđa mogućnost prodaje:

- stana 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,
- stana 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 zakona kojim se uređuju uvjeti i način upravljanja nekretninama koje čine državnu imovinu, neovisno o upisu vlasništva u zemljišnu knjigu),
- stana u vlasništvu Grada koji je izgrađen po programu društveno poticane stanogradnje, sve do otplate kreditnih sredstava kojima je financirana gradnja,
- stana 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 izričit pristanak Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN),
- stana koji je slobodan od osoba i stvari i koji je prikladan za stanovanje te stan za koji Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrdi da je opravdano ulaganje u njegovo uređenje radi dovođenja u stanje prikladno za stanovanje.

Način, uvjeti i postupak prodaje stanova

Postupak prodaje stanova provodi Grad, Upravni odjel za gradsku imovinu.

Stan kojega je Grad suvlasnik u idealnom dijelu, te 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) prodaje se putem natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda, po tržišnoj vrijednosti utvrđenoj procjembenim elaboratom izrađenim sukladno odredbama posebnog propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

Prodaji se izlaže i stan koji koristi fizička osoba ukoliko u istom neprekidno prebiva pet (5) godina, a čije pravo na kupnju stana utvrdi ministarstvo nadležno za branitelje sukladno uvjetima propisanim zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Trošak izrade procjembenog elaborata i energetskeg certifikata za stan koji je predmet prodaje prije sklapanja ugovora o kupoprodaji snosi Grad, a nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji kupac. U pogledu troška izrade procjembenog elaborata, napominje se da se navedeno ne odnosi na stan koji koristi fizička osoba i u kojem neprekidno prebiva pet (5) godina, a čije pravo na kupnju stana utvrdi nadležno ministarstvo za branitelje budući da isto Gradu dostavlja izračun cijene stana.

Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju stanova donosi Gradonačelnik, a postupak natječaja provodi Povjerenstvo za provođenje postupka prodaje poslovnih prostora i stanova u vlasništvu Grada koje imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine.

Način objave natječaja, sadržaj i način objave obavijesti natječaja, kao i sadržaj natječaja detaljno su uređeni navedenim prijedlogom Odluke.

Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama 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.

Ponuditelj koji daje ponudu za kupnju stana u obvezi je platiti jamčevinu u visini od 10 % od početne procijenjene vrijednosti stana. Jamčevina koju su položili ponuditelji koji nisu utvrđeni najpovoljnijim ponuditeljima, vratit će se istima najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja odluke Gradonačelnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, a najpovoljnijem ponuditelju ista se uračunava u kupoprodajnu cijenu stana.

Prijedlogom odluke propisuje se što ponuda mora sadržavati, kome se podnosi, rok za podnošenje ponude, te tko može biti prisutan na javnom otvaranju ponuda, a Povjerenstvo upoznaje prisutne ponuditelje s uvjetima i načinom provođenja natječaja, te se o istome vodi zapisnik o provođenju postupka javnog otvaranja ponuda i usmenog javnog nadmetanja. Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda, a usmenim javnim nadmetanjem odnosno licitacijom u slučaju da dva ili više ponuditelja ponude istu cijenu stana. Ako ponuditelj ne pristupi javnom otvaranju ponuda, smatrat će se da je odustao od svoje ponude, kao i u slučaju usmenog javnog nadmetanja odnosno licitacije, ukoliko jedan od ponuditelja nije prisutan, smatrat će se da je odustao od svoje ponude.

Prijedlogom Odluke, ponuditelj koji smatra da postupak natječaja nije pravilno proveden, ima pravo istaknuti prigovor odmah po završetku javnog otvaranja ponuda za pojedini stan koji je

Povjerenstvo dužno unijeti u zapisnik. O prigovoru odlučuje Gradonačelnik, a ukoliko utvrdi opravdanost prigovora, može naložiti Povjerenstvu da poništi natječaj za pojedini stan. Odluka gradonačelnika o prigovoru je konačna.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu i ispunjava sve druge uvjete natječaja. Ukoliko najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude nakon javnog otvaranja ponuda, nema pravo na povrat jamčevine, te će Povjerenstvo zapisnički utvrditi da se poništava natječaj za predmetni stan.

Kupoprodajni ugovor i plaćanje kupoprodajne cijene

Odluku o sklapanju ugovora o kupoprodaji stana s najpovoljnijim ponuditeljem donosi:

- Gradonačelnik Grada, za utvrđenu kupoprodajnu cijenu stana koja ne prelazi iznos od 132.722,81 EUR (slovima: stotridesetdvijetisućesedamstodvadesetdva eura i osamdesetjedan cent), uključujući i iznos od 132.722,81 EUR (slovima: stotridesetdvijetisućesedamstodvadesetdva eura i osamdesetjedan cent),
- Gradsko vijeće Grada, za utvrđenu kupoprodajnu cijenu stana koja prelazi iznos od 132.722,81 EUR (slovima: stotridesetdvijetisućesedamstodvadesetdva eura i osamdesetjedan cent).

Prije sklapanja ugovora o kupoprodaji stana, Grad ima pravo odustati od prodaje stana u svako doba bez navođenja razloga, a najpovoljniji ponuditelj ima pravo na povrat jamčevine bez prava na kamatu za razdoblje od njene uplate do isplate. Grad ne snosi materijalnu ili drugu odgovornost prema najpovoljnijem ponuditelju niti ga ima obvezu obavijestiti o razlozima za odustanak od sklapanja ugovora o kupoprodaji stana.

Predloženim tekstom Odluke uređuje se i rok za sklapanje ugovora o kupoprodaji stana, postupanje u slučaju odustanka od sklapanja ugovora od strane najpovoljnijeg ponuditelja, te u navedenom slučaju postupanje sa jamčevinom.

Plaćanje kupoprodajne cijene stana te troškova izrade procjemenog elaborata i energetskeg certifikata kupac je dužan izvršiti jednokratno u roku od 60 dana od dana ovjere ugovora o kupoprodaji kod javnog bilježnika. Ukoliko kupac u ugovorenom roku ne uplati kupoprodajnu cijenu stana te troškove izrade procjemenog elaborata i energetskeg certifikata u cijelosti, ugovor se raskida, a kupac nema pravo na povrat jamčevine. Kupoprodajna cijena stana može se platiti putem kredita banke, a plaćanje kupoprodajne cijene putem kredita smatra se jednokratnim plaćanjem. U slučaju plaćanja kupoprodajne cijene stana putem kredita banke, ugovor o kupoprodaji može sadržavati i druge odredbe o kreditu i načinu plaćanja kupoprodajne cijene.

Po primitku kupoprodajne cijene stana te troškova izrade procjemenog elaborata i energetskeg certifikata u cijelosti, Grad će najkasnije u roku od 30 dana kupcu izdati tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca.

Predloženi tekst Odluke propisuje i da se stanovi kupuju u viđenom stanju, te da se suvlasnici i osobe koje stanove koriste i u istima neprekidno prebivaju pet (5) godina, čije pravo na kupnju stana utvrdi ministarstvo nadležno za branitelje, prilikom sklapanja ugovora o kupoprodaji odriču prava potraživanja sredstava uložениh u uređenje stana tijekom korištenja istog, kao i da su u obvezi podmiriti sve troškove u vezi s korištenjem stana koji je predmet prodaje (troškovi stanovanja, eventualni sudski i drugi troškovi).

Prijelazne i završne odredbe

Sastavni dio teksta prijedloga Odluke su prijelazne i završne odredbe kojima se regulira stupanje na snagu nove Odluke te prestanak važenja trenutno važeće Odluke.

Danom stupanja na snagu nove Odluke prestaje važiti trenutno važeća Odluka, a postupci započeti po odredbama trenutno važeće Odluke dovršit će se prema odredbama iste.

Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenim novinama Grada Rijeke“.

U odnosu na trenutno važeću Odluku koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednici 30. ožujka 2017. godine, najznačajnija razlika je da predmetom prodaje više nije stan koji koristi najmoprimac na temelju ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom i ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom.

Stanovanje je važan aspekt socijalne politike te je Gradu Rijeci u cilju omogućiti kvalitetno i održivo stanovanje građanima, pogotovo građanima mlađe dobi. Jedna od poticajnih mjera je i očuvanje stambenog fonda Grada Rijeke.

Nadalje prijedlog nove odluke razlikuje se u odnosu na važeću i po pitanju tereta troška izrade procjemenog elaborata i energetskog certifikata budući je važećom odlukom propisano da trošak izrade procjemenog elaborata za stan neprikladan za stanovanje snosi Grad Rijeka, dok se trošak izrade procjemenog elaborata za idealni dio stana kojeg koristi suvlasnik/korisnik stana istome nakon kupoprodaje uračunava u kupoprodajnu cijenu, dok trošak izrade energetskog certifikata u cijelosti snosi Grad Rijeka.

Grad Rijeka u proračunu izdvaja određena novčana sredstva planirana za izradu procjemenih elaborata i energetskih certifikata. Procjemeni elaborati imaju rok važenja budući da dijele sudbinu izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava e-Nekretnina, a isti se baziraju na podacima Ministarstva financija i Porezne uprave, što znači da ako Grad ne uspije prodati stanove u određeno vrijeme, radi daljnjeg izlaganja prodaji stanova, potrebno je izraditi nove elaborate temeljem novih izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena. Kako bi se smanjili troškovi proračuna Grada po pitanju pribavljanja procjemenih elaborata i energetskih certifikata prijedlogom Odluke se predlaže da kupac nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji stana podmiri Gradu iznos troška izrade procjemenog elaborata i energetskog certifikata. Drugi razlog terećenja kupaca stanova je taj da se ujednači način provođenja postupka prodaje stanova s postupkom prodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke, a koje javne natječaje za stanove i poslovne prostore provodi isto povjerenstvo.

Nadalje, bitna novina u odnosu na važeću Odluku je odredba kojom je propisano da će se stanovi izlagati prodaji putem javnog natječaja koji provodi Povjerenstvo za provođenje postupka prodaje poslovnih prostora i stanova u vlasništvu Grada Rijeke, prikupljanjem pisanih ponuda, a da se ukoliko dva ili više ponuditelja ponude isti iznos kupoprodajne cijene stana, odmah nakon javnog otvaranja ponuda pristupa usmenom nadmetanju odnosno licitaciji dok se temeljem važeće odluke postupak provodi putem usmenog nadmetanja odnosno licitacije.

Namjera provođenja javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda proizašla je iz dosadašnjeg iskustva stečenog kroz postupak prodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke, a to je da se kroz zatvorene pisane ponude može postići bolja kupoprodajna cijena nekretnine budući da ponuditelji već u ponudi moraju navesti najveći iznos kupoprodajne cijene koji su spremni ponuditi za pojedini stan. Drugi razlog uvođenja postupka prikupljanja pisanih ponuda je taj da se ujednači način provođenja postupka prodaje stanova s postupkom prodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke, a koje javne natječaje za stanove i poslovne prostore provodi isto povjerenstvo.

Ujedno je prijedlogom Odluke predloženo da jamčevina koju su položili ponuditelji koji nisu utvrđeni najpovoljnijim ponuditeljima, vratit će se najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja odluke Gradonačelnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, dok je važećom Odlukom propisano da će se ista vratiti po završetku licitacije, a najkasnije u roku od osam dana od dana kada Povjerenstvo zapisnikom utvrdi najpovoljnijeg natjecatelja.

Razlika u odnosu na važeću Odluku odnosi se i na rok plaćanja kupoprodajne cijene te troškova izrade procjemenog elaborata i troškova energetskog certifikata na način da je kupac dužan izvršiti navedena plaćanja jednokratno u roku od 60 dana od dana ovjere ugovora o kupoprodaji stana kod javnog bilježnika. Važećom Odlukom propisan je rok od 90 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji stana, te pravo na popust u visini od 5% ukoliko kupac izvrši plaćanje u roku od 30 dana.

Tijekom niza godina iz prakse je proizašlo da je rok od 60 dana za plaćanje kupoprodajne cijene stana dostatan i u slučaju kad se kupoprodajna cijena stana realizira putem kredita poslovne banke. U odnosu na pravo na popust od 5% za plaćanje u roku od 30 dana cilj ukidanja tog popusta je intencija da se gradski stanovi prodaju po tržišnim cijenama bez popusta.

Nadalje uočeno je da pojedina problematika nije regulirana postojećom Odlukom (npr. prodaja stana sa svojstvom kulturnog dobra) dok je regulirana ona do čije realizacije nije došlo u praksi (npr. prodaja stana u vlasništvu/suvlasništvu Republike Hrvatske uz pisanu suglasnost Republike Hrvatske temeljem sklopljenog sporazuma – čl. 5. postojeće Odluke).

U nastavku se daje obrazloženje po pojedinim člancima predložene Odluke:

- **Članak 1.**
Ovim se člankom propisuje što se predloženom Odlukom uređuje.
- **Članak 2.**
Ovim se člankom uređuje koji stanovi su predmet prodaje.
- **Članak 3.**
Ovim se člankom uređuje koji stanovi nisu predmet prodaje prema Odluci.
- **Članak 4.**
Ovim se člankom uređuje da postupak prodaje stanova provodi Upravni odjel za gradsku imovinu, te da se isti prodaju putem javnog natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda. Odlukom o ustrojstvu upravnih tijela Grada Rijeke između ostalog došlo je i do promjene naziva upravnih tijela zbog čega je sada potrebno navedeno uskladiti u predloženom tekstu nove Odluke.
- **Članak 5.**
Ovim se člankom utvrđuje da se stan kojega je Grad suvlasnik u idealnom dijelu, te 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) prodaje po tržišnoj vrijednosti utvrđenoj procjembenim elaboratom izrađenim sukladno odredbama posebnog propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.
Propisuje se i da Grad prije sklapanja ugovora o kupoprodaji snosi trošak izrade procjembenog elaborata, a nakon sklapanja istog kupac, prvenstveno u svrhu smanjenja troškova Proračuna Grada.
Drugi razlog terećenja kupaca stanova je taj da se ujednači način provođenja postupka prodaje stanova s postupkom prodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke, a koje javne natječaje za stanove i poslovne prostore provodi isto povjerenstvo.
- **Članak 6.**
Ovim se člankom uređuje da se za stanove koji se izlažu prodaji pribavlja energetska certifikat, te se propisuje da Grad snosi trošak prije sklapanja ugovora o kupoprodaji, a nakon sklapanja ugovora kupac, prvenstveno u svrhu smanjenja troškova Proračuna Grada Rijeke.
Drugi razlog terećenja kupaca stanova je taj da se ujednači način provođenja postupka prodaje stanova s postupkom prodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke, a koje javne natječaje za stanove i poslovne prostore provodi isto povjerenstvo.
- **Članak 7.**
Ovim se člankom utvrđuje da pravo na kupnju stana ima fizička osoba koja koristi i u istom neprekidno prebiva pet (5) godina, a čije pravo na kupnju stana utvrdi ministarstvo nadležno za branitelje sukladno uvjetima propisanim zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.
- **Članak 8.**
Ovim se člankom određuje da Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju stanova donosi Gradonačelnik, a da postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za provođenje

postupka prodaje poslovnih prostora i stanova u vlasništvu Grada koje imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine. Obzirom je u međuvremenu došlo do promjene naziva povjerenstva koje provodi javni natječaj isto je bilo potrebno urediti u ovom prijedlogu Odluke.

- **Članak 9.**
Ovim se člankom uređuje način objave javnog natječaja, te sadržaj i način objave obavijesti javnog natječaja.
- **Članak 10.**
Ovim se člankom uređuje sadržaj teksta javnog natječaja, a sve kako bi postupak javnog natječaja bio što razumljiviji za građane.
- **Članak 11.**
Ovim se člankom određuje tko ima pravo podnošenja pisane ponude.
- **Članak 12.**
Ovim se člankom uređuje visina jamčevine, te postupanje s istom nakon provedenog postupka javnog natječaja. Kod odredbe o plaćanju jamčevine u korist Grada, praksa je pokazala potrebu za produljenjem roka za povrat jamčevine ponuditeljima koji nisu utvrđeni kao najpovoljniji. U trenutno važećoj Odluci propisan je rok od 8 dana od dana kad Povjerenstvo zapisnički utvrdi najpovoljnijeg ponuditelja, a predlaže se produljiti navedeni rok na 15 dana od dana donošenja odluke gradonačelnika o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.
- **Članak 13.**
Ovim se člankom uređuje što ponuda mora sadržavati, kome se podnosi, rok za podnošenje ponude, te tko može biti prisutan na javnom otvaranju ponuda. Namjera provođenja javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda proizašla je iz dosadašnjeg iskustva stečenog kroz postupak prodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada, a to je da se kroz zatvorene pisane ponude može postići bolja kupoprodajna cijena nekretnine budući da ponuditelji već u ponudi moraju navesti najveći iznos kupoprodajne cijene koji su spremni ponuditi za pojedini stan. Drugi razlog uvođenja postupka prikupljanja pisanih ponuda je taj da se ujednači način provođenja postupka prodaje stanova s postupkom prodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada, a koje javne natječaje za stanove i poslovne prostore provodi isto povjerenstvo.
- **Članak 14.**
Ovim se člankom određuje način provođenja javnog natječaja, te radnje koje obavlja Povjerenstvo. Bitna novina u odnosu na trenutno važeću Odluku su odredbe koje uređuje prodaju stanova na način da je propisano kako će se javni natječaj u pravilu provesti samo prikupljanjem pisanih ponuda umjesto dosadašnjeg postupka prikupljanja prijava na natječaj i usmenog javnog nadmetanja (licitacija). Iznimno javno nadmetanje bi se provodilo u slučaju kada dva ili više ponuditelja ponude istu kupoprodajnu cijenu za pojedini stan. Razlog uvođenja novine naveden je u obrazloženju članka 13. prijedloga.
- **Članak 15.**
Ovim se člankom uređuje postupak usmenog javnog nadmetanja odnosno licitacije.
- **Članak 16.**
Ovim se člankom propisuje sadržaj zapisnika o provođenju postupka javnog otvaranja ponuda i usmenog javnog nadmetanja, kao i pripadajućih priloga koji čine sastavni dio istog.
- **Članak 17.**
Ovim se člankom uređuje mogućnost ulaganja prigovora na zapisnik o provođenju postupka javnog otvaranja ponuda i usmenog javnog nadmetanja, kao i postupanje po istom.
- **Članak 18.**
Ovim se člankom određuje tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem.

- **Članak 19.**

Ovim se člankom propisuje da Odluku o sklapanju ugovora o kupoprodaji stana s najpovoljnijim ponuditeljem donosi Gradonačelnik Grada, za utvrđenu kupoprodajnu cijenu stana koja ne prelazi iznos od 132.722,81 EUR (slovima: stotridesetdvijetisućesedamstodvadesetdva eura i osamdesetjedan cent), uključujući i iznos od 132.722,81 EUR (slovima: stotridesetdvijetisućesedamstodvadesetdva eura i osamdesetjedan cent), odnosno Gradsko vijeće Grada, za utvrđenu kupoprodajnu cijenu stana koja prelazi iznos od 132.722,81 EUR (slovima: stotridesetdvijetisućesedamstodvadesetdva eura i osamdesetjedan cent).

Zbog uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj bilo je potrebno predmetne iznose u kunama prilagoditi i izraziti u eurima.

- **Članak 20.**

Ovim se člankom uređuje da Grad ima pravo odustati od prodaje stana u svako doba bez navođenja razloga prije sklapanja ugovora o kupoprodaji stana, a da najpovoljniji ponuditelj u navedenom slučaju ima pravo na povrat jamčevine.

- **Članak 21.**

Ovim se člankom uređuje rok za sklapanje ugovora o kupoprodaji stana, postupanje u slučaju odustanka od sklapanja ugovora.

- **Članak 22.**

Ovim se člankom uređuje plaćanje kupoprodajne cijene stana, troškova izrade procjemenog elaborata i energetske certifikata, rok za plaćanje, te postupanje u slučaju neplaćanja navedenih iznosa. Plaćanje kupoprodajne cijene stana, te troškova izrade procjemenog elaborata i energetske certifikata kupac je dužan izvršiti jednokratno u roku od 60 dana od dana ovjere ugovora o kupoprodaji kod javnog bilježnika. Također, kupcima se više ne priznaje popust od 5% kupoprodajne cijene koji su ostvarivali u slučaju plaćanja kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dan sklapanja ugovora o kupoprodaji. Rok od 60 dana od dana ovjere potpisa kod Javnog bilježnika dostatan je za plaćanje kupoprodajne cijene stana putem realizacije kredita kod poslovne banke. Cilj ukidanja popusta na plaćanje kupoprodajne cijene stana u roku od 30 dana od dana ovjere potpisa kod javnog bilježnika je intencija da se gradski stanovi prodaju po tržišnim cijenama bez popusta.

- **Članak 23.**

Ovim se člankom određuje da se stanovi kupuju u viđenom stanju, te da se suvlasnici i osobe koje stanove koriste i u istima neprekidno prebivaju pet (5) godina, čije pravo na kupnju stana utvrdi ministarstvo nadležno za branitelje, prilikom sklapanja ugovora o kupoprodaji odriču prava potraživanja sredstava uložениh u uređenje stana tijekom korištenja istog, kao i da su u obvezi podmiriti sve troškove u vezi s korištenjem stana koji je predmet prodaje (troškovi stanovanja, eventualni sudski i drugi troškovi). Kupac stana koji je slobodan od osoba i stvari stupa u posjed stana po uplati kupoprodajne cijene stana u cijelosti te uplati troškova izrade procjemenog elaborata i energetske certifikata od kojeg dana preuzima na svoje ime sve troškove stanovanja na kupljenom stanu.

- **Članak 24.**

Ovim se člankom propisuje da stupanjem na snagu ove odluke prestaje važiti Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ broj 3/17).

- **Članak 25.**

Ovim se člankom određuje da postupci započeti po odredbama Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ broj 3/17) dovršit će se prema odredbama te Odluke.

- **Članak 26.**

Ovim se člankom propisuje da Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenim novinama Grada Rijeke“.

Zakonom o pravu na pristup informacijama ("Narodne novine" broj 25/13, 85/15 i 69/22) propisana je obveza jedinicama lokalne samouprave da u svrhu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću javno objave na internetskim stranicama, na lako pretraživ način i u strojno čitljivom obliku nacрте općih akata kojima se uređuju pitanja od značenja za život lokalne zajednice, odnosno kojima se utječe na interese građana i pravnih osoba.

Nacrt akta objavljen je na www.rijeka.hr radi provedbe savjetovanja sa javnošću u trajanju od 30 dana, odnosno od dana 30. srpnja 2024. godine do dana 29. kolovoza 2024. godine.

U svezi navedenog, napominje se da je na Nacrt predmetnog akta pravovremeno pristigla 1 primjedba/prijedlog javnosti u vremenu trajanja savjetovanja, a da je sukladno obvezi iz citiranog Zakona o pravu na pristup informacijama, o provedenom savjetovanju sa javnošću sastavljeno Izvješće, u prilogu, koje je objavljeno na www.rijeka.hr.

Sukladno svemu naprijed navedenom, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke da donese sljedeći

Z a k l j u č a k

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke, u predloženom tekstu.
2. Prijedlog 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, 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17 – ispr. pročišćenog teksta) 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, 12/17, 9/18, 11/18 – pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____ 2024. godine, donijelo je

O D L U K U

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).

Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod.

Članak 2.

Predmet prodaje prema ovoj Odluci je:

- stan kojega je Grad suvlasnik u idealnom dijelu,
- 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),
- stan koji koristi i u istom neprekidno prebiva pet (5) godina, fizička osoba čije pravo na kupnju stana utvrdi ministarstvo nadležno za branitelje sukladno uvjetima propisanim zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Pod stanom u smislu stavka 1. ovoga članka razumijeva se i kuća zajedno s pripadajućim zemljištem.

Predmetom prodaje može biti i stan koji ima svojstvo kulturnog dobra u skladu s uvjetima utvrđenim propisima o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Stan iz stavka 3. ovoga članka, Grad je dužan najprije istodobno ponuditi na prodaju Republici Hrvatskoj i Primorsko-goranskoj županiji koje imaju prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa.

Republika Hrvatska i Primorsko-goranska županija moraju se očitovati o ponudi iz stavka 4. ovoga članka u roku od 60 dana od dana primitka pisane ponude.

Nakon isteka roka iz stavka 5. ovoga članka, Grad može stan prodati drugoj osobi.

Članak 3.

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 drugih 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 zakona kojim se uređuju uvjeti i način upravljanja nekretninama koje čine državnu imovinu, 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 financirana 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 izričit pristanak Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN),
- stan koji je slobodan od osoba i stvari i koji je prikladan za stanovanje te stan za koji Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrdi da je opravdano ulaganje u njegovo uređenje radi dovođenja u stanje prikladno za stanovanje.

II. NAČIN, UVJETI I POSTUPAK PRODAJE STANOVA

Članak 4.

Postupak prodaje stanova provodi Grad, Upravni odjel za gradsku imovinu.

Stanovi iz članka 2. ove Odluke prodaju se na temelju javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj), prikupljanjem pisanih ponuda.

Članak 5.

Stan iz članka 2. stavka 1. podstavaka 1. i 2. ove Odluke prodaje se po tržišnoj vrijednosti utvrđenoj procjemenim elaboratom izrađenim od strane stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili stalnog sudskog procjenitelja sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost utvrđena prema stavku 1. ovoga članka početni je iznos kupoprodajne cijene za stan koji se prodaje na temelju natječaja.

Trošak izrade procjemenog elaborata za stan iz članka 2. stavka 1. podstavaka 1. i 2. prije sklapanja ugovora o kupoprodaji snosi Grad, a nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji kupac.

Članak 6.

Za stanove iz članka 2. ove Odluke koji se izlažu prodaji pribavlja se energetska certifikat.

Trošak pribavljanja energetske certifikata za stanove iz stavka 1. ovoga članka prije sklapanja ugovora o kupoprodaji snosi Grad, a nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji kupac.

Članak 7.

Stan iz članka 2. stavka 1. podstavka 3. ove Odluke ima pravo kupiti korisnik stana pod uvjetima propisanim zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Pravo na kupnju stana utvrđuje ministarstvo nadležno za branitelje koje Gradu dostavlja izračun cijene stana.

Članak 8.

Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju stanova donosi Gradonačelnik Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik).

Postupak natječaja provodi Povjerenstvo za provođenje postupka prodaje poslovnih prostora i stanova u vlasništvu Grada Rijeke (dalje u tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine.

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

Članak 9.

Natječaj se objavljuje na stranicama Grada www.rijeka.hr i na oglasnoj ploči Grada, Rijeka, Titov trg 3, najmanje 15 dana prije roka određenog za podnošenje ponuda na natječaj, a u dnevnom tisku se daje obavijest o objavljenom natječaju.

Članak 10.

Tekst objave natječaja sadrži naročito sljedeće:

- podatke o stanu (zemljišno-knjižna oznaka stana, adresa, kat, broj i površina stana, te energetska razred stana),
- početni iznos ukupne kupoprodajne cijene stana ili idealnog dijela stana izražene u eurima i kupoprodajne cijene izražene u eurima po četvornom metru stana,
- odredbu o obvezi i roku uplate iznosa jamčevine u visini od 10% od početne procijenjene kupoprodajne cijene stana,
- odredbu o tome tko može podnijeti ponudu,
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu,
- mjesto, način i rok za podnošenje ponude,
- mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda,
- odredbu da se ponude koje nisu izrađene sukladno uvjetima natječaja neće razmatrati,
- odredbu da se ponude pristigle izvan roka za podnošenje ponude neće razmatrati i vratit će se ponuditeljima neotvorene,
- odredbu o pravu neprihvatanja niti jedne ponude,
- odredbu da se natječaj može provesti i ako na istom sudjeluje samo jedan ponuditelj,
- odredbu da se odmah po otvaranju ponuda pristupa usmenom javnom nadmetanju – licitaciji, ako dva ili više ponuditelja ponude isti iznos kupoprodajne cijene stana, s tim da je ponuđena cijena početna cijena za nadmetanje,
- odredbu da će se najpovoljnijom ponudom smatrati ona ponuda koja, uz ispunjavanje uvjeta iz natječaja, sadrži i najveći iznos ukupne kupoprodajne cijene stana,
- odredbu da se najpovoljnijem ponuditelju uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene, jamčevina se vraća najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja odluke Gradonačelnika o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja,
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji,
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene stana ili idealnog dijela stana,
- odredbu da trošak izrade procjemenog elaborata i trošak izrade energetskog certifikata prilikom sklapanja ugovora o kupoprodaji stana ili idealnog dijela stana snosi kupac,
- odredbu da u slučaju plaćanja kupoprodajne cijene stana putem kredita banke, ugovor o kupoprodaji može sadržavati i druge odredbe o kreditu i načinu plaćanja kupoprodajne cijene,
- odredbu da ponuditelj koji odustane od svoje ponude nakon javnog otvaranja njegove ponude, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine,
- odredbu da Grad ima pravo odustati od prodaje stana u svako doba prije potpisivanja ugovora o kupoprodaji, uz povrat uplaćene jamčevine ponuditelju bez prava na kamatu za razdoblje od njene uplate do isplate, kao i odredbu da Grad ne snosi materijalnu ili drugu odgovornost prema ponuditelju niti ga ima obvezu obavijestiti o razlozima za odustanak,
- datum i vrijeme razgledavanja stana koji je slobodan od osoba i stvari.

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

Obavijest o objavljenom natječaju sadrži predmet natječaja, podatak o tome gdje se tekst natječaja objavljuje, rok podnošenja ponude te po potrebi i druge podatke.

Članak 11.

Pravo sudjelovanja na natječaju imaju sve fizičke osobe koje su državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama 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 12.

Ponuditelj koji daje ponudu za kupnju stana je u obvezi platiti jamčevinu u visini od 10 % od početne procijenjene vrijednosti stana.

Jamčevina iz stavka 1. ovoga članka uračunava se u kupoprodajnu cijenu stana.

Jamčevina koju su položili ponuditelji koji nisu utvrđeni najpovoljnijim ponuditeljima, vratit će se najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja odluke Gradonačelnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude nakon javnog otvaranja ponuda, nema pravo na povrat jamčevine, te će Povjerenstvo zapisnički utvrditi da se poništava natječaj za predmetni stan.

Ponuditelj može odustati od svoje ponude do početka postupka javnog otvaranja ponuda, u kojem slučaju ima pravo na povrat jamčevine.

Jamčevina se ne vraća najpovoljnijem ponuditelju koji odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Članak 13.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenoj omotnici (u daljnjem tekstu: ponuda).

Ponuda za sudjelovanje na natječaju mora sadržavati:

- osobne podatke ponuditelja: ime i prezime, adresa, OIB, kontakt telefon, mobitel ili e-mail (za fizičke osobe), odnosno naziv, sjedište, OIB, kontakt telefon, mobitel ili e-mail (za pravne osobe),
- redni broj stana u natječaju te adresu i opis stana za koji se podnosi ponuda,
- visinu ponuđene ukupne i jedinične kupoprodajne cijene stana izražene u eurima,
- broj računa (IBAN) ponuditelja radi eventualnog povrata jamčevine.

Uz ponudu ponuditelji su obvezni priložiti:

- presliku osobne iskaznice ili drugog odgovarajućeg identifikacijskog dokumenta ako je ponuditelj fizička osoba,
- dokaz o državljanstvu, ukoliko ponuditelj nema državljanstvo Republike Hrvatske,
- izvod iz sudskog registra, ako je ponuditelj pravna osoba,
- dokaz o uplaćenju jamčevine,
- specijalnu punomoć za zastupanje ako na natječaj nije pristupio ponuditelj odnosno osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe,
- drugu dokumentaciju propisanu natječajem.

Ponuda i prilozi uz ponudu dostavljaju se za svaki pojedini stan u zatvorenoj omotnici preporučeno poštanskom pošiljkom ili putem pisarnice na adresu Grad Rijeka, Titov trg 3, s napomenom: – "Ponuda za kupnju stana označenog pod točkom ____, redni broj ____ – ne otvarati".

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

Članak 14.

Postupak otvaranja ponuda je javan.

Na javnom otvaranju ponuda mogu biti nazočni ponuditelji ili od njih ovlaštene osobe uz predočenje valjane punomoći te druge zainteresirane osobe (javnost).

Prije samog otvaranja ponuda za svaki pojedini stan iz natječaja, Povjerenstvo poziva nazočne ponuditelje da se izjasne da li ostaju kod svojih ponuda ili odustaju od ponude. Ukoliko pojedini ponuditelj odustane od ponude, činjenica odustajanja upisuje se u zapisnik, njegova ponuda se otvara radi identificiranja ponude u odnosu na stan te se ponuda izdvaja iz daljnjeg postupka.

Ponuditelju koji je odustao od ponude prije javnog otvaranja ponuda, jamčevina se vraća.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude, utvrđuje da li su ispunjeni svi uvjeti iz natječaja, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda, zapisnički utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja i predlaže nadležnom tijelu donošenje odluke o kupoprodaji i sklapanju ugovora o kupoprodaji stana.

Ponude koje nisu izrađene u skladu s uvjetima natječaja Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje.

Ponude koje su pristigle izvan roka za podnošenje ponuda Povjerenstvo će vratiti ponuditeljima neotvorene.

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

Ukoliko dva ili više ponuditelja ponude isti iznos kupoprodajne cijene stana, odmah nakon javnog otvaranja ponuda pristupit će se usmenom javnom nadmetanju odnosno licitaciji.

Ako ponuditelj ne pristupi javnom otvaranju ponuda, smatrat će se da je odustao od svoje ponude.

Ako u slučaju usmenog javnog nadmetanja odnosno licitacije jedan od ponuditelja nije prisutan, smatrat će se da je odustao od svoje ponude.

Članak 15.

U slučaju iz članka 14. stavka 9. ove Odluke, Povjerenstvo utvrđuje broj pristiglih ponuda s jednakim iznosom ponuđene kupoprodajne cijene, zapisnički uzima podatke ponuditelja i utvrđuje njihov identitet te upoznaje ponuditelje s uvjetima i načinom provođenja licitacije.

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

Povjerenstvo provodi usmeno javno nadmetanje odnosno licitaciju na način da ponuditelji usmeno, jedan po jedan, daju svoje ponude koje se unose u zapisnik, s time da početna isključna ponuda kupoprodajne cijene (iskazana ukupno) ne može biti niža od kupoprodajne cijene koja je navedena u pisanoj ponudi.

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

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

Nakon što svi ponuditelji iskažu svoje ponude u jednom ili više isključnih krugova, Povjerenstvo u zapisnik upisuje najpovoljnijeg ponuditelja koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu.

Povjerenstvo ima pravo prekinuti usmeno javno nadmetanje odnosno licitaciju ukoliko tijekom istog sudionici narušavaju red i disciplinu (galama, šetnja ili izlazak iz prostorije, ometanje drugih sudionika i slično).

Članak 16.

O provođenju postupka javnog otvaranja ponuda i usmenog javnog nadmetanja vodi se zapisnik.

Zapisnik sadrži podatke o:

- datumu i satu održavanja,
- imenima članova Povjerenstva,
- stanu koji je predmet prodaje,
- početnoj (jediničnoj i ukupnoj) kupoprodajnoj cijeni,
- visini jamčevine za pojedini stan,
- ponuditeljima,
- postignutoj ukupnoj kupoprodajnoj cijeni.

Sastavni dio zapisnika predstavlja Popis ponuditelja s usmenim ponudama te Upisnik o zaprimanju ponuda.

U znak prihvatanja zapisnika iz stavka 1. ovoga članka, zapisnik potpisuju prisutni ponuditelji i članovi Povjerenstva.

Ako ponuditelj ne potpiše Zapisnik, Povjerenstvo će isto utvrditi službenom bilješkom.

Na zahtjev ponuditelja istom se uručuje preslika zapisnika.

Članak 17.

Ponuditelj koji smatra da postupak natječaja nije pravilno proveden, ima pravo istaknuti prigovor odmah po završetku javnog otvaranja ponuda za pojedini stan koji je Povjerenstvo dužno unijeti u zapisnik.

O prigovoru odlučuje Gradonačelnik.

Ukoliko utvrdi opravdanost prigovora, Gradonačelnik može naložiti Povjerenstvu da poništi natječaj za pojedini stan.

Odluka gradonačelnika o prigovoru je konačna.

Članak 18.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu i ispunjava sve druge uvjete natječaja.

Članak 19.

Odluku o sklapanju ugovora o kupoprodaji stana s najpovoljnijim ponuditeljem donosi:

- Gradonačelnik Grada, za utvrđenu kupoprodajnu cijenu stana koja ne prelazi iznos od 132.722,81 EUR (slovima: stotridesetdvijetisućesedamstodvadesetdva eura i osamdesetjedan cent), uključujući i iznos od 132.722,81 EUR (slovima: stotridesetdvijetisućesedamstodvadesetdva eura i osamdesetjedan cent),
- Gradsko vijeće Grada, za utvrđenu kupoprodajnu cijenu stana koja prelazi iznos od 132.722,81 EUR (slovima: stotridesetdvijetisućesedamstodvadesetdva eura i osamdesetjedan cent).

Članak 20.

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

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, najpovoljniji ponuditelj ima pravo na povrat jamčevine bez prava na kamatu za razdoblje od njene uplate do isplate.

Grad ne snosi materijalnu ili drugu odgovornost prema najpovoljnijem ponuditelju niti ga ima obvezu obavijestiti o razlozima za odustanak od sklapanja ugovora o kupoprodaji stana.

Članak 21.

Na temelju odluke iz članka 19. 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.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o kupoprodaji stana u roku iz stavka 1. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Iznimno najpovoljnijem ponuditelju može se na njegov zahtjev odrediti novi rok za sklapanje ugovora o kupoprodaji stana koji ne može biti duži od 30 dana, a ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o kupoprodaji stana u navedenom roku, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Članak 22.

Plaćanje kupoprodajne cijene stana te troškova izrade procjemenog elaborata i energetskog certifikata kupac je dužan izvršiti jednokratno u roku od 60 dana od dana ovjere ugovora o kupoprodaji kod javnog bilježnika.

Ukoliko kupac u ugovorenom roku iz stavka 1. ovog članka ne uplati kupoprodajnu cijenu stana te troškove izrade procjemenog elaborata i energetskog certifikata u cijelosti, ugovor se raskida, a kupac nema pravo na povrat jamčevine.

Po primitku kupoprodajne cijene stana u cijelosti te troškova izrade procjemenog elaborata i energetskog certifikata, Grad će najkasnije u roku od 30 dana kupcu izdati tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca.

Kupoprodajna cijena stana može se platiti putem kredita banke, a plaćanje kupoprodajne cijene putem kredita smatra se jednokratnim plaćanjem.

U slučaju plaćanja kupoprodajne cijene stana putem kredita banke, ugovor o kupoprodaji može sadržavati i druge odredbe o kreditu i načinu plaćanja kupoprodajne cijene.

Članak 23.

Osoba s kojom je sklopljen ugovor o kupoprodaji stana iz članka 2. ove Odluke kupuje stan u viđenom stanju.

Prilikom sklapanja ugovora o kupoprodaji, osoba koja koristi stan u svojstvu suvlasnika te osoba koja koristi stan i u istom neprekidno prebiva pet (5) godina, čije pravo na kupnju stana utvrdi ministarstvo nadležno za branitelje sukladno uvjetima propisanim zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, odriče se prava potraživanja sredstava uložениh u uređenje stana tijekom korištenja istog.

Osobe iz stavka 2. ovoga članka u obvezi su podmiriti sve troškove u vezi s korištenjem stana koji je predmet prodaje (primjerice troškove stanovanja, eventualne sudske i druge troškove) zaključno sa posljednjim danom u mjesecu u kojem je izvršena uplata kupoprodajne cijene stana u cijelosti.

Kupac stana koji je slobodan od osoba i stvari stupa u posjed stana po uplati kupoprodajne cijene stana u cijelosti te uplati troškova izrade procjemenog elaborata i energetske certifikata od kojeg dana preuzima na svoje ime sve troškove stanovanja na kupljenom stanu.

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 24.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" broj 3/17).

Članak 25.

Postupci prodaje stanova započeti po odredbama Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" broj 3/17), dovršit će se prema odredbama te Odluke.

Članak 26.

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

IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA 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 30 dana odnosno od dana 30. srpnja 2024. godine do dana 29. kolovoza 2024. godine	
Cilj i glavne teme savjetovanja	Osnovni cilj savjetovanja bio je dobivanje povratnih informacija od javnosti u svezi novina predloženih Nacrtom prijedloga Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke.

Redni broj	Naziv dionika (pojedinaac, organizacija, institucija)	Članak na koji se odnosi primjedba/ prijedlog	Tekst primjedbe/prijedloga	Prihvaćanje/ neprihvaćanje primjedbe ili prijedloga
1.	<u>Pod rednim brojem 1.</u> <u>Građanin</u>	<u>Članak 13., članak 14. i članak 15.</u>	<u>Pod rednim brojem 1.</u> Prodaja stanova putem prikupljenih ponuda nije transparentna i nije svrsishodna. Obavezno provesti usmenu licitaciju. Iz više razloga. Prvo, kod usmene licitacije postoji puno ozbiljniji pristup samoj kupnji nekretnine, nego pisanje ponude, potencijalni kupci ili njihovi punomoćnici jasno iskazuju interes i njihova ponuda neće ovisiti o nekoj "slučajno odabranoj brojci". Kod usmene licitacije osigurava se javnost, javno vidljiva nadmetanja i isticanje cijena. Cijena može biti više puta podizana, kod pisane ponude ne, na kraju se izlicitira najpovoljnija i najviša moguća cijena. Trošak usmene licitacije svakako će se opravdati time da će se postići viša cijena.	<u>Pod rednim brojem 1.</u> Prijedlog je razmotren, ali nije prihvaćen. Bitna novost u Nacrtu prijedloga Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke su upravo odredbe koje propisuju da će se stanovi izlagati prodaji putem javnog natječaja koji provodi Povjerenstvo za provođenje postupka prodaje poslovnih prostora i stanova u vlasništvu Grada Rijeke, prikupljanjem pisanih ponuda, a da se ukoliko dva ili više ponuditelja ponude isti iznos kupoprodajne cijene stana, odmah nakon javnog otvaranja ponuda pristupa usmenom nadmetanju odnosno licitaciji, umjesto da se odmah provodi licitacija kako je to bilo uređeno važećom Odlukom. Sukladno st. 1. čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17) 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 utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno. U skladu s navedenim, prijedlogom Odluke je propisano da se početna prodajna cijena svakog pojedinog stana utvrđuje procjembenim elaboratom izrađenim od strane stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili stalnog sudskog

				procjenitelja sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a u ponudama se mogu nuditi iznosi koji su jednaki početnoj prodajnoj cijene ili veći. Stoga, ponude ne predstavljaju „slučajno odabrane brojke“ već najviše iznose koji su ponuditelji uistinu spremni platiti za pojedini stan. Također, u slučaju da dva ili više ponuditelja ponude isti iznos kupoprodajne cijene provest će se javno nadmetanje, odnosno licitacija. Namjera provođenja javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda proizašla je iz dosadašnjeg iskustva stečenog kroz postupak prodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke, a to je da se kroz zatvorene pisane ponude može postići viša kupoprodajna cijena nekretnine budući da ponuditelji već u ponudi moraju navesti najveći iznos kupoprodajne cijene koji su spremni ponuditi. Osim prethodno navedenog, dodatni razlog za uređenje postupka prodaje stanova na prethodno obrazloženi način je i taj da se ujednači postupak provođenja javnog natječaja za prodaju stanova s postupkom prodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke, a koje javne natječaje provodi isto povjerenstvo. Postupak otvaranja ponuda je javan. Na javnom otvaranju ponuda mogu biti nazočni ponuditelji ili njihovi punomoćnici te druge zainteresirane osobe. O pravilnosti provođenja postupka brine Povjerenstvo za provođenje postupka prodaje poslovnih prostora i stanova u vlasništvu Grada koje otvara i razmatra ponude, utvrđuje da li su ispunjeni svi uvjeti iz natječaja, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda, zapisnički utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja i predlaže nadležnom tijelu donošenje odluke o kupoprodaji i sklapanju ugovora o kupoprodaji stana. Naposljetku, ističe se da troškova zbog promjene načina provođenja postupka prodaje i dodatnih troškova licitacije nema budući da Grad ima osigurane uvjete, prostorije i službenike koji provode navedeni postupak javnog natječaja.
--	--	--	--	---

Napomena: U vremenu trajanja savjetovanja pravovremeno je pristigla 1 primjedba/prijedlog javnosti na Nacrt prijedloga Odluke prodaji stanova u vlasništvu