



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD LABIN
Gradsko vijeće

KLASA:
URBROJ:
Labin, _____ 2019.

PRIJEDLOG

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, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17) i članka 31. Statuta Grada Labina ("Službene novine Grada Labina" broj 9/09., 9/10. – lektorirani tekst, 8/13., 3/16. i 2/18.), Gradsko vijeće Grada Labina, na sjednici održanoj _____ godine, donijelo je

ODLUKU

o prodaji stanova u vlasništvu Grada Labina

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, način i postupak prodaje stanova u vlasništvu Grada Labina (dalje: gradski stanovi).

Članak 2.

Predmet prodaje prema ovoj Odluci su gradski stanovi i to:

1. stanovi koje koriste zaštićeni najmpoprимci
2. stanovi koje koriste najmpoprимci na temelju ugovora o najmu stana sa slobodno ugovorenom najamninom,
3. stanovi koji se koriste bez valjane pravne osnove,
4. stanovi slobodni od osoba i stvari.

II. UVJETI I NAČIN PRODAJE

Članak 3.

Stanovi iz članka 2. točke 1. ove Odluke prodaju se zaštićenom najmpoprимcu neposrednom pogodbom, sukladno članku 44. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18).

Ostali stanovi prodaju se putem javnog natječaja.

Zaključak o prodaji stana neposrednom pogodbom odnosno Zaključak o raspisivanju javnog natječaja donosi Gradonačelnik Grada Labina ili Gradsko vijeće Grada Labina, sukladno članku 48. stavku 2. i 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17).

Postupak prodaje stanova provodi nadležni upravni odjel Grada Labina (dalje: Upravni odjel).

Članak 4.

Grad Labin izvješćuje najmpoprимca stana iz članka 2. točke 1. ove Odluke neobvezujućim pisanim pozivom o namjeri prodaje stana uz navođenje uvjeta kupoprodaje te uz poziv na plaćanje troškova izrade elaborata procjene vrijednosti stana.

O namjeri kupnje stana najmoprimac izvješćuje Grad pisanim putem uz predočenje dokaza o plaćanju troška izrade elaborata procjene vrijednosti stana.

Plaćeni trošak izrade elaborata procjene vrijednosti stana smatrat će se predujmom isplate kupoprodajne cijene i uračunat će se u kupoprodajnu cijenu stana.

Na temelju iskazanog interesa najmoprimeca, stanove iz članka 2. točke 1. ove Odluke će Grad Labin ponuditi za prodaju uz navođenje kupoprodajne cijene stana i uvjete kupoprodaje.

Ukoliko zaštićeni najmoprimac u roku 30 dana od primitka ponude ne izjavi da prihvaća ponudu, Grad Labin neće predmetni stan izložiti prodaji, osim na izričiti pisani zahtjev najmoprimeca stana.

Izjava o prihvaćanju ponude može imati učinak samo ako zaštićeni najmoprimac kojem je ponuda učinjena isplati Gradu Labinu ili položi u roku iz stavka 4. ovog članka Gradu Labinu, kod nadležnog suda ili kod javnog bilježnika cijeli iznos koji se prema ponudi ima isplatiti u gotovini jednokratno, sukladno članku 23. ove Odluke.

Zaštićeni najmoprimac je dužan, uz izjavu o prihvaćanju ponude, dostaviti Gradu Labinu potvrdu o uplaćenju kupoprodajnoj cijeni odnosno potvrdu o položenom iznosu kupoprodajne cijene kod javnog bilježnika ili kod suda.

Ako zaštićeni najmoprimac prihvati ponudu, obvezan je s Gradom Labinom sklopiti Ugovor o kupoprodaji stana u roku od 30 dana od dana dostave Gradu Labinu izjave o prihvaćanju ponude.

Troškove deponiranja novčanog iznosa pred sudom ili javnim bilježnikom snosi kupac.

Članak 5.

Stanovi iz članka 2. točke 2., 3. i 4. ove Odluke prodaju se putem javnog natječaja.

Ovlaštenici prava na kupnju stana iz članka 2. točke 2. i 3. ove Odluke imaju pravo prvokupa pod uvjetom da su sudjelovali u javnom natječaju i prihvatili najvišu ponuđenu cijenu.

Članak 6.

Grad Labin izvješćuje najmoprimeca sa slobodno ugovorenom najamninom (dalje u tekstu: najmoprimac stana) i korisnika stana bez valjane pravne osnove neobvezujućim pisanim pozivom o namjeri prodaje stana uz navođenje uvjeta kupoprodaje te uz poziv na plaćanje troškova izrade elaborata procjene vrijednosti stana.

Najmoprimac stana i korisnika stana bez valjane pravne osnove je obvezan dostaviti izjavu o namjeri kupnje stana u roku 30 dana od primitka ponude, pisanim putem uz predočenje dokaza o plaćanju troškova izrade elaborata procjene vrijednosti stana.

Ukoliko se osobe iz stavka 1. i 2. ovog članka ne prijave na natječaj za kupnju stana iz bilo kojeg razloga, natječaj za taj stan će se poništiti, a uplaćeni iznos troškova izrade elaborata vrijednosti stana neće se vratiti najmoprimecu stana.

Osobe iz stavka 1. i 2. ovog članka koje se prijave na natječaj za kupnju stana, te povuču ponudu do isteka roka za podnošenje ponuda, izričitom pisanim izjavom o povlačenju ponude ili izjavom danom na zapisnik, natječaj za taj stan će se poništiti, a uplaćeni iznos troškova izrade elaborata vrijednosti stana se neće vratiti.

U slučajevima iz stavaka 3. i 4. ovog članka, Grad Labin će svim prijavljenim ponuditeljima vratiti iznos uplaćen na ime jamčevine, najkasnije u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja odluke o poništenju natječaja.

Članak 7.

Za svaki stan koji se izlaže prodaji pribavlja se energetski certifikat te se izrađuje elaborat procjene vrijednosti stana, 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 tržišne cijene.

Elaboratom o procjeni vrijednosti stana utvrđuje se i iznos korisnih, neamortiziranih ulaganja u stanu, koje je najmoprimac iz članka 2. ove Odluke izvršio vlastitim sredstvima, a koja utječu na visinu procijenjene vrijednosti stana.

Visina ulaganja iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se prema priloženim dokazima o uloženim sredstvima i prema nalazu sudskog vještaka.

Najmoprimcu stana iz članka 2. točaka 1. i 2. ove Odluke mogu se priznati korisna ulaganja, kojima je povećana vrijednost stana u visini do 10% od kupoprodajne cijene stana, a koja su obavljena u posljednjih pet godina uz prethodnu pisanu suglasnost Grada Labina.

Upravni odjel obavještava najmoprimce o visini utvrđenih iznosa iz stavaka 2., 3. i 5. ovog članka ponudom, odnosno pisanim pozivom o namjeri prodaje stana.

Članak 8.

Trošak izrade elaborata procjene vrijednosti za stan iz članka 2. točke 4. ove Odluke snosi Grad Labin.

Trošak pribavljanja energetske certifikata za stanove iz članka 2. ove Odluke snosi Grad Labin.

III. PROVOĐENJE NATJEČAJA I ODABIR NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA

Članak 9.

Javni natječaj o prodaji nekretnina iz članka 2. ove odluke objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Labina i na službenoj internetskoj stranici Grada Labina, a obavijest o natječaju se objavljuje u dnevnom tisku.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Labina (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Članak 10.

Povjerenstvo osniva i imenuje Gradonačelnik.

Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo provodi javni natječaj i predlaže Gradonačelniku ili Gradskom vijeću donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, ovisno o pojedinačnoj vrijednosti stana, sukladno članku 48. stavku 2. i 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.

Članak 11.

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 članica Europske unije.

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

Članak 12.

Javni natječaj obavezno sadrži:

1. podatke o stanu (adresa, kat, površina, katastarska čestica, zemljišnoknjižna oznaka, useljivost),
2. početni iznos kupoprodajne cijene,
3. odredbu o tome tko može podnijeti ponudu,
4. iznos i način plaćanja jamčevine,
5. rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
6. popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu,
7. mjesto, način i krajnji rok za podnošenje ponude na natječaj,
8. mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
9. odredbu da se nepotpuna i nepravodobna ponuda neće razmatrati,
10. odredbu o pravu prvokupa,
11. odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem
12. odredbu o pravu neprihvatanja niti jedne ponude,
13. odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene, jamčevina vraća najkasnije u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja,

14. odredbu o pravu Grada Labina da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora o kupoprodaji,
15. odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ukoliko odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji,
16. rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem
17. odredbe o pravu prigovora.

Natječaj može sadržavati i druge podatke u svezi s prodajom stanova.

Članak 13.

Ponuditelji koji sudjeluju u javnom natječaju moraju uplatiti na žiro-račun Grada Labina jamčevinu u iznosu od 10% od početne kupoprodajne cijene stana u korist Proračuna Grada Labina.

Članak 14.

Ponude za sudjelovanje na javnom natječaju dostavljaju se poštom preporučenom pošiljkom ili osobno u Pisarnicu Grada Labina, u zatvorenoj omotnici s naznakom "natječaj za prodaju stanova u vlasništvu Grada Labina -ne otvaraj-", u roku 30 dana od dana objave javnog natječaja na oglasnoj ploči Grada Labina.

Ponuda mora sadržavati:

1. točnu oznaku stana koji je predmet kupoprodaje (adresa, površina, kat, broj katastarske čestice, zemljišnoknjižna oznaka),
2. ponuđeni iznos kupoprodajne cijene,
3. dokaz da je ponuditelj uplatio jamčevinu,
4. preslik osobne iskaznice za ponuditelja fizičku osobu, a za pravne osobe izvadak iz sudskog/obrtnog ili drugog registra u koji je upisana pravna osoba koja podnosi ponudu
5. dokaz kojim se potvrđuje pravo prvokupa (ugovor o najmu stana, potvrda o korištenju stana i dr.)
6. izvornik ili ovjereni preslik potvrde o nepostojanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna porezna uprava, ne starija od 15 dana, računajući do dana dostave ponude
7. dokaz o nepostojanju dugovanja po bilo kojoj osnovi prema Gradu Labinu, ne starija od 15 dana, računajući do dana dostave ponude
8. izjava ponuditelja kojom se isti obvezuje da će, u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija, sklopiti ugovor o kupoprodaji, te da u cijelosti prihvaća uvjete javnog natječaja.

Članak 15.

Povjerenstvo javno otvara ponude. Na javnom otvaranju ponuda mogu biti nazočni ponuditelji i njihovi ovlaštteni predstavnici uz predočenje valjane punomoći te druge zainteresirane osobe. Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ponuda s najvišom ponuđenom kupoprodajnom cijenom i koja ispunjava sve druge uvjete natječaja.

Podredno, ukoliko ponuditelji ponude isti iznos najviše postignute kupoprodajne cijene, najpovoljnijom ponudom smatrat će se ponuda koja je ranije zaprimljena u pisarnici Grada Labina, bez obzira na način dostave.

Članak 16.

Gradonačelnik, na prijedlog Povjerenstva, donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za ponuđenu kupoprodajnu cijenu stana koja ne prelazi iznos od 0,5% iznosa prihoda Grada Labina bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o prodaji stana.

Gradsko vijeće, na prijedlog Povjerenstva donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za ponuđenu kupoprodajnu cijenu stana koja prelazi iznos od 0,5% iznosa prihoda Grada Labina bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o prodaji stana.

Članak 17.

Odluke iz članka 15. ove Odluke dostavljaju se svim ponuditeljima s uputom o pravu na prigovor nadležnom tijelu u roku od 8 dana od dana primitka odluke.

IV. SKLAPANJE UGOVORA O KUPOPRODAJI STANA

Članak 18.

Ugovor o kupoprodaji stana sklapa se u roku od 30 dana od dana donošenja konačne odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za stanove navedene u članku 2. pod točkom 2, 3 i 4 ove Odluke.

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

U slučaju iz stavka 2. ovog članka, Grad Labin je u obvezi osobi iz članka 16. ove Odluke izvršiti povrat sredstava uplaćenih na ime troška izrade elaborate procjene vrijednosti i povrat jamčevine.

Članak 19.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora u zakazano vrijeme, a svoj izostanak ne opravda, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora i u tom slučaju nema pravo na povrat jamčevine i nema pravo na povrat uplaćenog iznosa za troškove izrade elaborata procjene vrijednosti stana.

Ako izostanak opravda, odredit će mu se novi rok za sklapanje ugovora koji ne može biti duži od 15 dana.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora ni u roku iz stavka 2. ovog članka, smatrat će se da je odustao od kupoprodaje i u tom slučaju nema pravo na povrat jamčevine i nema pravo na povrat uplaćenog iznosa za troškove izrade elaborata procjene vrijednosti stana.

Članak 20.

Ugovor o kupoprodaji stana sklopljen sa osobom iz članka 2. točke 1. ove Odluke, pored bitnih sastojaka ugovora, mora sadržavati odredbu da kupac može zatražiti uknjižbu prava vlasništva na kupljenom stanu temeljem ugovora o kupoprodaji stana.

Ugovor o kupoprodaji stana sklopljen sa osobom iz članka 2. točke 2., 3. i 4. ove Odluke, pored bitnih sastojaka ugovora, mora sadržavati odredbu da kupac može zatražiti uknjižbu prava vlasništva na kupljenom stanu temeljem ugovora o kupoprodaji stana i potvrde Grada Labina da je kupoprodajna cijena isplaćena u cijelosti.

Članak 21.

Ugovor o kupoprodaji stana mora se sklopiti u pisanom obliku i ovjeriti pred javnim bilježnikom.

V. KUPOPRODAJNA CIJENA

Članak 22.

Kupac stana iz članka 2. točke 2., 3. i 4. ove odluke, dužan je isplatiti kupoprodajnu cijenu jednokratno, najkasnije u roku 30 (trideset) dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji stana.

Članak 23.

Kupac stana iz članka 2. točke 1. ove Odluke dužan je isplatiti kupoprodajnu cijenu jednokratno.

Kupac iz stavka 1. ovog članka dužan je u roku 30 dana od primitka ponude Grada Labina o namjeri prodaje stana isplatiti u cijelosti Gradu Labinu ili položiti kod nadležnog suda ili kod javnog bilježnika novčani iznos koji uplaćuje jednokratno, a sud ili javni bilježnik će biti ovlaštenu položiti novčani iznos prenijeti na račun Grada Labina kad im Grad Labin dostavi Ugovor o kupoprodaji stana, potpisan i ovjeren od javnog bilježnika.

Članak 24.

Ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene u propisanom roku, dužan je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeca do dana plaćanja.

Ako kupac stana iz članka 2. točke 2., 3. i 4. zakasni s isplatom kupoprodajne cijene više od 30 dana od isteka roka iz članka 22. ove Odluke, ugovor se raskida, a uplaćenu jamčevinu i uplaćeni iznos troškova izrade elaborata procjene vrijednosti stana zadržava Grad Labin.

Na obrazloženi, pisani zahtjev kupca, Grad Labin može produljiti rok za uplatu kupoprodajne cijene, najdulje za 30 (trideset) dana od isteka roka u kojem je kupoprodajna cijena trebala biti isplaćena, sukladno stavku 1. ovog članka.

Kupac stana iz članka 2. točke 1. i 2. ove Odluke, u slučaju raskida ugovora, ostaje najmoprimac stana koji je predmet prodaje, te je dužan plaćati mjesečnu najamninu i troškove korištenja stana.

Članak 25.

Grad Labin će izdati kupcu stana iz članka 2. točke 2., 3. i 4. tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca na kupljenoj nekretnini u roku 8 (osam) dana od uplate kupoprodajne cijene u cijelosti.

Kupcu stana iz članka 2. točke 1. ove Odluke tabularna izjava za upis prava vlasništva bit će sadržana u Ugovoru o kupoprodaji stana.

Članak 26.

Kupac stupa u posjed stana po isplati cjelokupne kupoprodajne cijene stana.

Kupac stana iz članka 2. ove Odluke preuzima sve troškove vezane za kupljeni stan od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji stana.

Kupac kupuje stan u viđenom stanju.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 27.

Sredstva ostvarena prodajom nekretnina iz članka 2. ove odluke uplaćuju se u korist proračuna Grada Labina.

Članak 28.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Grada Labina“.

PREDSJEDNICA
Gradskog vijeća
Eni Modrušan

OBRAZLOŽENJE

1. ZAKONSKA OSNOVA ZA DONOŠENJE ODLUKE

- Statut Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 9/09., 9/10. - lektorirani tekst, 8/13., 3/16. i 2/18.)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 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 -pročišćeni tekst i 94/17)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18)

2. OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU ODLUKOM

Člankom 35. stavkom 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Člankom 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi propisano je da predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave donosi odluke i druge opće akte kojima uređuje pitanja iz samoupravnog djelokruga jedinice lokalne samouprave.

Člankom 391. stavkom 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo ako na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno.

Člankom 44. Zakona o najmu stanova propisan je način i postupak prodaje stanova zaštićenim najmoprimcima.

Ova odluka donosi se radi potrebe reguliranja uvjeta, načina i postupka prodaje stanova u vlasništvu Grada Labina.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje ove Odluke.

3. FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU ODLUKE

Za provođenje ove Odluke nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu.

GRADONAČELNIK
Valter Glavičić, v.r.

Prijedlog izradila:

Tijana Celija, v.r.

Pročelnik

Donald Blašković, v.r.