

Temeljem članka 14. Statuta Grada Siska («Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije», broj 5/06, 24/07, 11/08 i 15/08), Gradsko vijeće Grada Siska je na 23. sjednici održanoj 27. ožujka 2009. godine, donijelo

ODLUKU O PRODAJI GRADSKIH STANOVA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom odlukom uređuju se uvjeti i način prodaje stanova u vlasništvu Grada Siska.

Članak 2.

Predmet prodaje prema ovoj Odluci su gradski stanovi i to :

- a) stanovi na kojima postoji zaštićeni najamni odnos prema čl.30. i 38. Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/06) – u daljnjem tekstu zaštićeni najmoprincipi
- b) stanovi koje koriste najmoprincipi kojima je stan dan u najam na neodređeno ili određeno vrijeme temeljem odluke nadležnog tijela i s kojima je sklopljen ugovor s ugovorenom najamninom
- c) stanovi koji se koriste bez valjane pravne osnove
- d) stanovi slobodni od osoba i stvari

Članak 3.

Odredbe ove odluke ne odnose se na one stanove koji su predmet naknade prema Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (« Narodne novine « br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02).

II UVJETI I NAČIN PRODAJE

Članak 4.

Nekretnine iz članka 2. prodaju se po tržišnoj cijeni . Nekretnine iz članka 2. točka a) ove odluke prodaju se neposrednom pogodbom zaštićenom najmoprincipu , koji ima pravo prvokupa temeljem Zakona o najmu stanova (« Narodne novine « 91/96) .

Ostali stanovi prodaju se putem javnog natječaja.
Javni natječaj raspisuje Gradsko poglavarstvo Grada Siska.

Članak 5.

Stanovi iz članka 2.točke a) ove odluke ponudit će se zaštićenom najmoprincipu na prodaju , preporučenim pismom priopćavanjem cijene stana i uvjeta prodaje .
Ako zaštićeni najmoprincipac prihvati ponudu , obavezan je kod javnog bilježnika položiti cijeli kupoprodajni iznos cijene stana koji se prema ponudi ima isplatiti u gotovu novcu u roku od 90 dana od dana kada mu je ponuda učinjena.

Članak 6.

Najmoprimac u stanu iz članka 2.točka b) ima pravo prvokupa pod uvjetom da je sudjelovao u natječaju i da je prihvatio najvišu ponudenu cijenu.

Članak 7.

Osobe iz članka 36.Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (Narodne novine 174/04 i 92/05) imaju pravo na kupnju stana iz članka 2.točke 1. ove odluke pod uvjetima propisanim Zakonom i Uredbom o stambenom zbrinjavanju članova obitelji smrtno stradalog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i HRVI iz Domovinskog rata (Narodne novine 86/05).

III. KUPOPRODAJNA CIJENA

Članak 8.

Tržišnu cijenu za stanove iz članka 2. ove odluke utvrđuje Gradsko poglavarstvo na temelju procjene tržišne vrijednosti od strane ovlaštenog sudskog vještaka .
Tržišna cijena je prodajna cijena stana u slučaju prava prvokupa iz čl.5. ove odluke, te početna prodajna cijena kad se nekretnine prodaju javnim natječajem.
Kupoprodajna cijena se plaća jednokratno.

Članak 9.

Kupcu najmoprimcu u stanu iz članka 2.toč.a) i b) ove odluke mogu se priznati vlastita investicijska ulaganja kojima je povećana vrijednost stana u visini do 10 % od prodaje cijene stana.
Visina sredstava iz prethodnog stavka ovog članka utvrđuju se na temelju dokaza o visini uložениh sredstava i po procijeni ovlaštenog sudskog vještaka.

IV. PROVOĐENJE NATJEČAJA I ODABIR NAJPOVOLJNIJEG PONUĐAČA

Članak 10.

Javni natječaj o prodaji nekretnina iz članka 2. ove odluke objavljuje se u javnim glasilima ,na oglasnoj ploči Grada i na Internet stranici Grada Siska.
Javni natječaj provodi Povjerenstvo za prodaju stanova (u daljnjem tekstu : Povjerenstvo).

Članak 11.

Povjerenstvo osniva i imenuje Gradsko poglavarstvo.
Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana.
Povjerenstvo provodi javni natječaj i predlaže Gradskom poglavarstvu donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za svaku pojedinu nekretninu, odnosno ne prihvaćanja niti jedne ponude.

Članak 12.

Pravo sudjelovanja u natječaju imaju fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj .

Članak 13.

Javni natječaj obavezno sadrži :

1. podatke o nekretnini
2. početni iznos prodajne cijene
3. tko može biti sudionik natječaja
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. odredba da se nepotpuna i nepravodobna ponuda neće razmatrati
10. odredba o pravu prvokupa
11. odredba o pravu neprihvatanja niti jedne ponude
13. odredbu da se odmah nakon otvaranja ponuda pristupi usmenom javnom nadmetanju ukoliko dva ili više ponuditelja ponude najvišu cijenu
14. odredbu da se ponuditelju, čija je ponuda prihvaćena , uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu , a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene , vraća najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja
15. odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ukoliko odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji
16. odredbe o pravu prigovora

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

Članak 14.

Osobe koje sudjeluju u natječaju moraju uplatiti na žiro-račun Grada jamčevinu u iznosu od 5% od početne prodajne cijene nekretnine u korist proračuna Grada .

Članak 15.

Ponuda za sudjelovanje na natječaju dostavljaju se poštom preporučenom pošiljkom ili osobno u Pisarnicu Grada, u zatvorenom omotu s naznakom « za natječaj za prodaju gradskih stanova » - ne otvaraj - , u roku od 30 dana od dana objave.

Ponuda mora sadržavati :

1. oznaku nekretnine
2. ponuđeni iznos prodajne cijene
3. dokaz da je ponuditelj uplatio jamčevinu
4. ovjerenu presliku osobne iskaznice , a za pravne osobe izvornik ili ovjerenu presliku rješenja o upisu u sudski registar
5. dokaz kojim se potvrđuje pravo prvokupa
6. dokaz s podmirenim troškovima u svezi sa stanovanjem , odnosno zakupom
7. dokaz o nepostojanju drugog duga prema Gradu.

Članak 16.

U roku od osam dana od dana zaključenja javnog natječaja Povjerenstvo javno otvara ponude.

Povjerenstvo vodi zapisnik o prispjelim ponudama za pojedinu nekretninu. Zapisnik sadrži

podatke o ponuditeljima i ponuđenoj cijeni , te podatak o najvišoj ponuđenoj cijeni za pojedinu nekretninu.

Članak 17.

Najpovoljnija ponuda je ponuda s najvišom ponuđenom cijenom.

Članak 18.

Povjerenstvo će u roku od 15 dana od dana javnog otvaranja ponuda preporučenim pismom priopćiti osobi iz članka 6. ove odluke cijenu iz najpovoljnije ponude , uz poziv da se u daljnjem roku od 90 dana izjasni o tome prihvaća li najvišu ponuđenu cijenu.

Izjava o prihvaćanju ponude može imati učinak samo ako osoba kojoj je ponuda učinjena položi kupoprodajni iznos umanjen za iznos uplaćene jamčevine kod javnog bilježnika , u roku iz st.1. ovog članka.

Ako se osoba iz članka 6. ove odluke izjasni o prihvaćanju ponude , Povjerenstvo ga predlaže za najpovoljnijeg ponuditelja .

Ako se osoba iz članka 6. ove odluke ne izjasni o prihvaćanju ponude na način predviđen u članku 2. ovog članka , Povjerenstvo može predložiti Gradskom poglavarstvu da se nekretnina proda slijedećem najpovoljnijem ponuditelju.

Članak 19.

Gradsko poglavarstvo , na prijedlog Povjerenstva , donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja (u daljnjem tekstu : zaključak) za svaku pojedinu nekretninu .

Članak 20.

Odluka Gradskog poglavarstva iz članka 19. ove odluke dostavlja se svim ponuditeljima sa uputom o pravu na prigovor Gradskom poglavarstvu u roku od 8 dana od dana dostave odluke. Odluka o prigovoru je konačna.

V. SKLAPANJE KUPOPRODAJNOG UGOVORA

Članak 21.

Ugovor o kupoprodaji nekretnina sklapa se u roku od 60 dana od dana donošenja zaključka iz čl.19. ove odluke, odnosno od dana donošenja konačnog zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Uplaćena jamčevina računava se u kupoprodajnu cijenu.

Članak 22.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora u zakazano vrijeme, a svoj izostanak ne opravda , smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora. U tom slučaju nema pravo na povrat jamčevine.

Ako izostanak opravda , odredit će mu se novi rok koji ne može biti duži od 30 dana .

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora ni u roku iz stavka 2, ovog članka, smatrat će se da je od kupoprodaje, a jamčevina mu se neće vratiti.

Ako kupac u ugovorenom roku ne uplati u cijelosti kupoprodajnu cijenu nekretnine, ugovor se raskida po samom zakonu, a jamčevina se ne vraća.

Članak 23.

Kupoprodajni ugovor, pored bitnih sastojaka ugovora, mora sadržavati odredbe da :

- se kupac odriče prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora zbog pravnih nedostataka na kupljenoj nekretnini, te da kupac neće tražiti naknadu štete ako bi mu ona bila izazvana zastojem useljenja u stan zbog sudskog postupka protiv bespravnog korisnika, odnosno naknade eventualne štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenoj nekretnini ili nemogućnosti uknjižbe,
- prodavatelj, u slučaju daljnjeg stvarno pravnog raspolaganja nekretninom, ima pravo prvokupa,
- kupac uknjižbu prava vlasništva na kupljenoj nekretnini može zatražiti na temelju kupoprodajnog ugovora i prodavateljeve potvrde da je kupoprodajnu cijenu platio u cijelosti

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 24.

Sredstva ostvarena prodajom nekretnina iz članka 2. ove odluke koristit će se za stjecanje i održavanje nekretnina u vlasništvu Grada.

Članak 25.

Stručno-administrativne i tehničke poslove u vezi s prodajom nekretnina iz ove odluke obavlja Odsjek za gospodarenje imovinom.

Članak 26.

Grad Sisak može sklopiti ugovor o poslovnoj suradnji s bankom u vezi s prodajom nekretnina iz ove odluke.

Članak 27.

Nakon stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (« Narodne novine » br.109/07 i 125/08), a nakon ukidanja Gradskog poglavarstva gradonačelnik će odlučivati o prodaji stanova čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina planirano u proračunu, a najviše do 1.000.000 (jedan milijun) kuna ,sukladno zakonskim propisima ,a iznad toga iznosa odlučivat će Gradsko vijeće .

Članak 28.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od objave u «Službenom glasniku Sisačko-moslavačke županije».

Klasa : 371-03/09-01/12

Urbroj : 2176/05-03-09-3

Sisak, 27. ožujka 2009.

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA SSKA**

**PREDSJEDNIK
Željko Kasumović, dipl. ing.,v.r.**

