

Na temelju članka 41. točke 2. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18, 23/18 i 11/21-pročišćeni tekst), Gradska skupština Grada Zagreba, na _____ sjednici _____, donijela je

ODLUKU o prodaji stambenih prostora u vlasništvu Grada Zagreba

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se odlukom uređuju uvjeti i način prodaje stambenih prostora.

U smislu ove odluke, pod stambenim prostorom smatraju se stanovi, kuće s okućnicom i stambeni prostori koji nemaju sva potreba obilježja odnosno elemente stana, u vlasništvu, odnosno suvlasništvu Grada Zagreba (u daljnjem tekstu: stambeni prostori).

Članak 2.

Predmet prodaje prema ovoj odluci su stambeni prostori i to:

a) koje koriste i u istima neprekidno prebivaju pet (5) godina, fizičke osobe čije pravo na kupnju stambenog prostora utvrdi ministarstvo nadležno za branitelje iz članka 83. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (Narodne novine 121/17, 98/19, 84/21), ukoliko ne postoje zapreke iz članka 84. navedenog Zakona,

b) slobodni od osoba za koje je utvrđeno da je ulaganje u njihovo uređenje neisplativo,

c) u suvlasništvu Grada Zagreba i trećih osoba, u idealnim dijelovima;

d) koji u naravi nemaju sva potrebna obilježja, odnosno elemente stana, određene zakonom kojim se uređuje najam stanova.

II. UVJETI I NAČIN PRODAJE

Članak 3.

Stambeni prostori iz članka 2. točke a) ove odluke prodaju se bez provođenja javnog natječaja (neposrednom prodajom), a stambenih prostori iz točaka b), c) i d) prodaju se javnim natječajem (prikupljanjem pisanih ponuda).

Članak 4.

Stambeni prostori koji se prodaju neposrednom prodajom, prodaju se po cijeni koju je utvrdilo ministarstvo nadležno za branitelje sukladno Uredbi o stambenom zbrinjavanju članova obitelji smrtno stradalih i nestalih hrvatskih branitelja te hrvatskih ratnih vojnih invalida i dragovoljaca iz Domovinskog rata.

Za stambene prostore koji se prodaju javnim natječajem utvrđuje se procijenjena tržišna vrijednost sukladno posebnom propisu.

Procijenjena tržišna vrijednost stambenog prostora je početni iznos kupoprodajne cijene u javnom natječaju.

Neposredna prodaja

Članak 5.

Osobe iz članka 83. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji imaju pravo na kupnju stambenog prostora iz članka 2. ove odluke pod uvjetima propisanim navedenim Zakonom i provedbenim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Pravo na kupnju stambenog prostora utvrđuje ministarstvo nadležno za branitelje.

Osobe kojima se stambeni prostori prodaju neposrednom prodajom dužne su prije sklapanja kupoprodajnog ugovora dostaviti dokaz o podmirenju svih dospjelih obveza u svezi s korištenjem stambenog prostora te o podmirenju troškova proizašlih iz parničnih i ovršnih postupaka radi iseljenja i predaje stambenog prostora.

Članak 6.

O prodaji stambenog prostora neposrednom prodajom odlučuje zaključkom nadležno tijelo.

Javni natječaj

Članak 7.

O raspisivanju javnog natječaja odlučuje zaključkom gradonačelnik Grada Zagreba, odnosno Gradska skupština Grada Zagreba (u daljnjem tekstu: nadležno tijelo) sukladno Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi .

Članak 8.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za prodaju stambenih prostora u vlasništvu Grada Zagreba (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo osniva i imenuje gradonačelnik.

Povjerenstvo ima predsjednika, zamjenika predsjednika i 3 člana.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda, utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude, te utvrđuje, na temelju procjemenog elaborata ovlaštenog sudskog vještaka o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti stambenog prostora te sredstvima potrebnim za uređenje, je li ulaganje u uređenje stambenih prostora iz članka 2. točke b) neisplativo.

Članak 9.

Javni natječaj objavljuje se na internetskoj stranici Grada Zagreba i na oglasnoj ploči gradske uprave Grada Zagreba na adresi Trg Stjepana Radića 1, a obavijest o objavi javnog natječaja u dnevnom tisku.

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

Članak 10.

Javni natječaj osobito sadrži:

- podatke o stambenom prostoru (adresa, kat, površina, katastarska čestica, zemljišnoknjižna čestica, useljivost);
- odredbu o tome tko može podnijeti ponudu;
- početni iznos kupoprodajne cijene;
- iznos i način plaćanja jamčevine te oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje;
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu;
- mjesto, način i rok za podnošenje ponude;
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda;
- odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati;
- odredbu o pravu neprihvatanja niti jedne ponude;
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem;
- odredbu da će se u slučaju da dva ili više ponuditelja ponude istu cijenu, tim ponuditeljima odrediti rok od 24 sata za predaju novih cijena (u zatvorenim omotnicama) koje ne mogu biti niže od ponuđenih;
- odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene, jamčevina se vraća u roku od 60 dana od konačnosti zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja;

- odredbu da se uplaćena jamčevina vraća ponuditelju ako odustane od ponude najkasnije dan prije otvaranja ponuda
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji;
- odredbe o pravu prigovora;
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem;
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene;
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora o kupoprodaji;
- odredbu da se ponuditelj obvezuje da će, u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija, sklopiti ugovor o kupoprodaji na vlastiti trošak, te da u cijelosti prihvaća uvjete javnog natječaja;
- odredbu da se podnošenjem ponude na javni natječaj smatra da je ponuditelj fizička osoba dala privolu za prikupljanje i obradu svojih osobnih podataka u svrhu provođenja javnog natječaja u skladu s Općom Uredbom o zaštiti podataka (GDPR)
- druge podatke prema posebnim propisima.

Javni natječaj može sadržavati i druge podatke u svezi s prodajom stambenog prostora.

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.

Članak 12.

Osobe koje sudjeluju na javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u iznosu od 10% od početnog iznosa kupoprodajne cijene stambenog prostora u korist proračuna Grada Zagreba.

Nakon provedenog postupka javnog natječaja jamčevina se odabranom ponuditelju uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ostalim se ponuditeljima vraća u roku od 60 dana od dana konačnosti zaključka nadležnog tijela o odabiru najpovoljnije ponude.

Članak 13.

Ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju mora sadržavati:

- osobne podatke ponuditelja: ime i prezime, adresa, OIB, kontakt tel., mob. ili e-mail (za fizičke osobe), odnosno naziv, sjedište, OIB, kontakt tel., mob. ili e-mail (za pravne osobe);
- oznaku stambenog prostora za koji se podnosi ponuda
- ponuđeni iznos kupoprodajne cijene;
- IBAN ponuditelja radi eventualnog povrata jamčevine.

Uz ponudu se obavezno prilaže sljedeća dokumentacija u izvorniku, ovjerenoj preslici ili elektroničkom ispisu iz sustava e-Građani:

- dokumentaciju koja sadrži osnovne osobne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, izvadak iz sudskog registra za pravne osobe i slično);
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna porezna uprava, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja;
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde Gradskog ureda za financije i javnu nabavu o nepostojanju dugovanja s osnove potraživanja Grada Zagreba, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja;
- dokaz o uplati jamčevine;
- drugu dokumentaciju sukladno uvjetima navedenima u javnom natječaju.

Članak 14.

Ponude se podnose Povjerenstvu preko gradskog upravnog tijela nadležnog za poslove stanovanja u roku od 30 dana od dana objave javnog natječaja.

Pisane ponude otvaraju se javno u vrijeme određeno u javnom natječaju.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo neće razmatrati.

Članak 15.

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

Ako najpovoljniji ponuditelj iz stavka 1. ovog članka odustane od svoje ponude, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu i ispunjava sve druge uvjete natječaja.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude, jamčevina mu se ne vraća.

Članak 16.

Zaključak o prodaji stambenog prostora najpovoljnijem ponuditelju za svaki pojedini stambeni prostor, na prijedlog Povjerenstva, donosi nadležno tijelo.

Povjerenstvo može predložiti da se ne prihvati niti jedna ponuda, o čemu zaključak donosi nadležno tijelo, te je taj zaključak konačan.

Zaključak iz stavka 1. i 2. ovog članka dostavlja se svim ponuditeljima.

Na zaključak iz stavka 1. ovog članka, radi njegova preispitivanja, može se izjaviti prigovor nadležnom tijelu u roku od 8 dana od dana dostave zaključka.

U povodu preispitivanja zaključka nadležno tijelo može izjavljeni prigovor usvojiti, odbiti kao neosnovan ili ga odbaciti.

Zaključak o prigovoru je konačan.

III. UGOVOR O KUPOPRODAJI

Članak 17.

Ugovor o kupoprodaji stambenog prostora sklapa se u roku od 60 dana od konačnosti zaključka iz članka 14. stavka 1. i članka 16. ove odluke.

Članak 18.

Ako kupac ne pristupi sklapanju ugovora o kupoprodaji u zakazano vrijeme, a svoj izostanak ne opravda, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

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

Ako kupac ne pristupi sklapanju ugovora o kupoprodaji ni u roku iz stavka 2. ovog članka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Ako kupac ne pristupi sklapanju ugovora o kupoprodaji u rokovima iz stavaka 1. i 2. ovog članka, zaključak o prodaji stambenog prostora prestaje važiti.

Jamčevina se ne vraća kupcu koji odustane od sklapanja ponuđenog ugovora o kupoprodaji.

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

Članak 19.

Ugovor o kupoprodaji mora sadržavati i sljedeće odredbe koje se smatraju bitnima:

- rok za plaćanje kupoprodajne cijene koji ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora;

- odredbu da se kupac odriče prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora zbog pravnih nedostataka na kupljenom stambenom prostoru, te da kupac neće tražiti naknadu štete ako bi mu ona bila izazvana sudskim postupkom protiv bespravnog korisnika stambenog prostora, kao i naknadu eventualne štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenoj nekretnini ili nemogućnosti uknjižbe;

- odredbu da kupac uknjižbu prava vlasništva na kupljenom stambenom prostoru može zatražiti na temelju ugovora o kupoprodaji i potvrde Grada Zagreba da je kupoprodajna cijena stambenog prostora u cijelosti plaćena;

- odredbu da se u slučaju daljnijega stvarno pravnog raspolaganja stambenim prostorom ima smatrati da treća osoba nije bila u dobroj vjeri ako prilikom sklapanja ugovora prethodno nije utvrdila da je kupoprodajna cijena u cijelosti plaćena.

- odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni stan te da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi, u slučaju prodaje osobama iz članka 5. ove Odluke.

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 20.

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje važiti Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 15/12, 16/13, 24/13, 4/16, 7/18, 27/21-pročišćeni tekst).

Svi postupci prodaje stambenih prostora započeti prije stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 21.

Ova odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Zagreba.

KLASA:
URBROJ:
Zagreb,