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**

1. **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 procjembenim 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 procjembenog 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 energetski certifikat.

Trošak pribavljanja energetskog 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 energetski 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 neprihvaćanja 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 procjembenog 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 uplaćenoj jamčevini,
* 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 isklična 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 isklična ponuda kupoprodajne cijene je najviša ponuđena kupoprodajna cijena iz prethodnog kruga.

Nakon što svi ponuditelji iskažu svoje ponude u jednom ili više iskličnih 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 prihvaćanja 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 procjembenog 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 procjembenog 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 procjembenog 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 uloženih 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 procjembenog elaborata i energetskog 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”.