**O b r a z l o ž e nj e**

**Nacrta 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 procjembenim 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 energetskog 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 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 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. 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 procjembenog elaborata i energetskog 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 uloženih 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 procjembenog elaborata i energetskog certifikata budući je važećom odlukom propisano da trošak izrade procjembenog elaborata za stan neprikladan za stanovanje snosi Grad Rijeka, dok se trošak izrade procjembenog 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 procjembenih elaborata i energetskih certifikata. Procjembeni 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 procjembenih elaborata i energetskih certifikata prijedlogom Odluke se predlaže da kupac nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji stana podmiri Gradu iznos troška izrade procjembenog 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 procjembenog 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 energetski 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 procjembenog elaborata i energetskog certifikata, rok za plaćanje, te postupanje u slučaju neplaćanja navedenih iznosa. 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. 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 uloženih 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 procjembenog elaborata i energetskog 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“.