

Na temelju članka 35. 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, 98/19 i 144/20) te članka 36. Statuta Grada Obrovca („Službeni glasnik Grada Obrovca“ br. 3/21) Gradsko vijeće Grada Obrovca, na ___ sjednici, održanoj _____ donijelo je

ODLUKU
o prodaji stanova u vlasništvu Grada Obrovca

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

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

Članak 2.

Predmet prodaje prema ovoj odluci su stanovi u vlasništvu Grada Obrovca kao posebni dijelovi nekretnine (u daljnjem tekstu: stanovi), i to:

- a) stanovi koje koriste najmoprimci na temelju ugovora o najmu stana na određeno vrijeme s ugovorenom najamninom;
- b) stanovi koji se do dana stupanja na snagu ove odluke, koriste bez valjane pravne osnove;
- c) stanovi slobodni od osoba i stvari (prazni stanovi);
- d) 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,

Članak 3.

Odredbe ove odluke ne odnose se na stanove koji su predmet naknade prema Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

II. UVJETI I NAČIN PRODAJE

Članak 4.

Stanovi iz članka 2. točaka a), b) i c) ove odluke prodaju se javnim natječajem (prikupljanjem pisanih ponuda).

Stanovi iz članka 2. točke d) ove odluke prodaju se bez provođenja javnog natječaja (neposrednom prodajom).

Članak 5.

Stanovi 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 stanove koji se prodaju javnim natječajem utvrđuje se procijenjena tržišna vrijednost sukladno posebnom propisu.

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

Članak 6.

Najmoprimac u stanu iz članka 2. točke a) ove odluke ima pravo prvokupa pod uvjetom da je sudjelovao u javnom natječaju i da je prihvatio najvišu ponuđenu cijenu.

Javni natječaj

Članak 7.

O raspisivanju javnog natječaja samostalno odlučuje zaključkom gradonačelnik Grada Obrovca u slučajevima iz članka 52. alineja 6. Statuta Grada Obrovca, a u slučajevima iz članka 36. alineja 7. Statuta Grada Obrovca o raspisivanju odlučuje zaključkom gradonačelnik na temelju prethodno dobivene suglasnosti Gradskog vijeća Grada Obrovca (u daljnjem tekstu: nadležno tijelo) sukladno Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.

Članak 8.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za prodaju stanova u vlasništvu Grada Obrovca (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo osniva i imenuje gradonačelnik.

Povjerenstvo ima predsjednika, zamjenika predsjednika i 3 člana koji se imenuju iz reda službenika gradske uprave Grada.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda, obavještava osobe iz članka 6. ove odluke o najpovoljnijoj ponudi te utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo neće razmatrati.

Članak 9.

Javni natječaj s cjelokupnom dokumentacijom objavljuje se na internetskoj stranici Grada Obrovca i na oglasnoj ploči gradske uprave, a obavijest o raspisivanju 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 stanu (adresa, kat, površina, katastarska čestica, zemljišnoknjižna oznaka, useljivost);
- odredbu o tome tko može podnijeti ponudu;
- početni iznos kupoprodajne cijene;
- odredbu o pravu prvokupa;
- iznos i način plaćanja jamčevine te oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje;
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu;
- mjesto, način i krajnji 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 se stečena prava najmoprimaca iz članka 30., 31. i 38. Zakona o najmu stanova ne mogu mijenjati;
- odredbu da će se u slučaju da dva ili više ponuditelja ponude istu cijenu, tim ponuditeljima odrediti rok od 24 sata za predaju novih pisanih ponuda (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 dana donošenja zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja;
- 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. Javni natječaj može sadržavati i druge podatke u svezi s prodajom stana.

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.

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

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:

- oznaku stana koji je predmet javnog natječaja;
 - ponuđeni iznos kupoprodajne cijene;
 - dokumentaciju koja sadrži osnovne osobne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, podatke iz sudskog registra za pravne osobe i slično);
 - dokaz o pravu prvokupa (ugovor o najmu stana na određeno vrijeme s ugovorenom najamninom za najmoprince iz članka 6. ove odluke), ako se poziva na to pravo;
 - izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna porezna uprava, ne stariju od 30 dana, te ovjerenu izjavu ponuditelja o nepostojanju duga s osnove potraživanja Grada;
 - dokaz o uplati jamčevine;
 - izjavu ponuditelja kojom se 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;
 - dokaz o podmirenju svih dospjelih obveza u svezi s korištenjem stana;
 - drugu dokumentaciju sukladno uvjetima navedenima u javnom natječaju.
- Dokaze iz stavka 1. alineja 8. ovog članka dužni su uz ponudu dostaviti ponuditelji koji koriste stan iz članka 2. stavka 1. točaka a) i b) ove odluke.

Članak 14.

Ponude se podnose Povjerenstvu preko pisarnice Grada u roku od najmanje 30 do najviše 60 dana od dana objave javnog natječaja.

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

Na javnom otvaranju pisanih ponuda mogu biti nazočni ponuditelji i njihovi ovlaštene predstavnici uz predočenje valjane punomoći te druge zainteresirane osobe.

Članak 15.

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

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.

Osobi iz članka 6. ove odluke Povjerenstvo će preporučenim pismom u roku od 8 dana od dana javnog otvaranja ponuda priopćiti kupoprodajnu cijenu iz najpovoljnije ponude uz poziv da se u daljnjem roku od 8 dana od dana primitka pisma izjasni prihvaća li kupoprodajnu cijenu i da u slučaju prihvaćanja najpovoljnije ponude položi iznos kupoprodajne cijene, umanjen za iznos uplaćene jamčevine, kod javnog bilježnika.

Ako osoba iz članka 6. ove odluke izjavi da prihvaća kupoprodajnu cijenu, Povjerenstvo je

predlaže nadležnom tijelu kao najpovoljnijeg ponuditelja.

Ako osoba iz članka 6. ove odluke ne izjavi da prihvaća kupoprodajnu cijenu na način propisan stavkom 1. ovoga članka, Povjerenstvo predlaže nadležnom tijelu kao najpovoljnijeg ponuditelja osobu koja je ponudila kupoprodajnu cijenu iz stavka 1. ovog članka.

Članak 17.

Zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za svaki pojedini stan, na prijedlog Povjerenstva, donosi nadležno tijelo.

Povjerenstvo može predložiti da se ne prihvati niti jedna ponuda.

Zaključak iz stavka 1. ovog članka dostavlja se svim sudionicima natječaja.

Na zaključak se, radi njegova preispitivanja, može izjaviti prigovor nadležnom tijelu u roku od 8 dana od dana dostave.

U povodu preispitivanja zaključka nadležno tijelo može zaključak izmijeniti, potvrditi ili izjavljeni prigovor odbiti kao neosnovan.

Zaključak o prigovoru je konačan.

Neposredna prodaja

Članak 18.

Osobe iz članka 83. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (u daljnjem tekstu: Zakon) imaju pravo na kupnju stana iz članka 2. točka e) ove odluke pod uvjetima propisanim Zakonom i provedbenim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Pravo na kupnju stana utvrđuje ministarstvo nadležno za branitelje.

Osobe iz stavka 1. ovoga članka dužne su prije sklapanja kupoprodajnog ugovora dostaviti dokaz o podmirenju svih dospjelih obveza u svezi s korištenjem stana.

Članak 19.

O prodaji stana neposrednom pogodbom odlučuje zaključkom nadležno tijelo.

III. KUPOPRODAJNI UGOVOR

Članak 20.

Ugovor o kupoprodaji stana sklapa se u roku od 8 dana od konačnosti zaključka iz članka 17. stavka 1. ili članka 19. ove odluke.

Članak 21.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u zakazano vrijeme, a svoj izostanak ne opravda, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj izostanak opravda, odredit će mu se novi rok koji ne može biti duži od 8 dana.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora ni u roku iz stavka

2. ovog članka, smatrat će se da je odustao od sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u rokovima iz stavaka 1. i 2. ovog članka, zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti, jamčevina mu se ne vraća, a sklapanje kupoprodajnog ugovora ponudit će se sljedećem najpovoljnijem ponuditelju.

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

Članak 22.

Ako osobe iz članka 18. ove odluke ne pristupe sklapanju kupoprodajnog ugovora, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 21. ove odluke.

Članak 23.

Kupoprodajni ugovor mora sadržavati i sljedeće odredbe koje se smatraju bitnima:

- rok za plaćanje kupoprodajne cijene koji ne može biti duži od 15 dana od dana sklapanja ugovora;

- odredbu da se kupac odriče prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora zbog pravnih nedostataka na kupljenom stanu, te da kupac neće tražiti naknadu štete ako bi mu ona bila izazvana sudskim postupkom protiv bespravnog korisnika stana 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 stanu može zatražiti na temelju kupoprodajnog ugovora i potvrde da je kupoprodajna cijena stana u cijelosti plaćena;

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

IV. ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 24.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Obrovca“.

KLASA:

URBROJ: 2198-23-02-26-

Obrovac, _____ 2026.

GRADSKO VIJEĆE GRADA OBROVCA

PREDSJEDNIK:

Marin Klanac