

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13) i članka 35. Statuta Općine Ravna Gora („Službene novine“ Primorsko-goranske županije broj 27/09, 12/13 i 25/13), Općinsko vijeće Općine Ravna Gora, na sjednici održanoj 11. rujna 2014. godine, donijelo je

ODLUKU **o prodaji stanova u vlasništvu Općine Ravna Gora**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuju uvjeti i način prodaje stanova u vlasništvu Općine Ravna Gora (u daljnjem tekstu: Općina).

Članak 2.

Predmet prodaje prema ovoj Odluci su stanovi kao posebni dijelovi nekretnine koji su upisani u zemljišnoj knjizi kao vlasništvo Općine (u daljnjem tekstu: stanovi) i to:

- a) stanovi koje koriste najmoprimci koji su sklopili ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme (u daljnjem tekstu: zaštićeni najmoprimci),
- b) stanovi koje koriste najmoprimci na temelju ugovora o najmu stana s ugovorenim najamninom,
- c) stanovi koji se do dana stupanja na snagu ove odluke koriste bez valjane pravne osnove.

Članak 3.

Stanovi iz članka 2. ove odluke u pravilu mogu biti predmetom prodaje ako je najmoprimac podnio zahtjev za kupnju stana.

II. UVJETI I NAČIN PRODAJE

Članak 4.

Stanovi iz članka 2. ove Odluke prodaju se putem javnog natječaja.

Stanovi iz članka 2. ove Odluke prodaju se po tržišnoj vrijednosti koju utvrđuje ovlaštena osoba.

Tržišna vrijednost utvrđena prema stavku 2. ovoga članka početni je iznos kupoprodajne cijene za stan koji se prodaje javnim natječajem.

Članak 5.

Najmoprimac u stanu iz članka 2. točke a) i b) ove Odluke ima pravo prvokupa pod uvjetom da je prihvatio najvišu ponuđenu cijenu te ispunjava ostale odredbe natječaja.

Članak 6.

Odluku o raspisivanju natječaja donosi Općinski načelnik Općine Ravna Gora (u daljnjem tekstu: Općinski načelnik).

Članak 7.

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

Povjerenstvo osniva i imenuje Općinski načelnik.

Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo neće razmatrati.

Članak 8.

Javni natječaj se objavljuje u tiskanim sredstvima javnog informiranja, na oglasnoj ploči te na web stranici Općine.

Članak 9.

Javni natječaj osobito sadrži:

- podatke o stanu (adresa, kat, površina, katastarska čestica, zemljišnoknjižna oznaka, useljivost – naznaku da li je stan slobodan od osoba i stvari),
- 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 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 najkasnije u roku od 30 dana od dana konačnosti Odluke nadležnog tijela o odabiru najpovoljnije ponude,
- 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 10.

Pravo sudjelovanja na natječaju imaju fizičke i pravne osobe koje prema pozitivnim propisima mogu stjecati pravo vlasništva na nekretninama u Republici Hrvatskoj.

Članak 11.

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

Nakon provedenog postupka javnog natječaja jamčevina se odabranom ponuditelju uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ostalim se ponuditeljima vraća najkasnije u roku od 30 dana od dana konačnosti Odluke nadležnog tijela o odabiru najpovoljnije ponude.

Članak 12.

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), 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,
- potvrdu o urednom ispunjenju obveza prema Općini Ravna Gora izdanu od strane Općine,
- 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 podmiranju svih dospjelih obveza u svezi s korištenjem stana,
- drugu dokumentaciju sukladno uvjetima navedenim u javnom natječaju.

Članak 13.

Ponude se podnose u roku od 15 dana od dana objave javnog natječaja u zatvorenoj omotnici preporučenom poštanskom pošiljkom ili putem pisarnice s naznakom: „Ponuda za natječaj – kupnja općinskog stana – ne otvaraj“.

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

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

Članak 14.

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 15.

Najmoprimcu koji koristi stan iz članka 2. točke a) ove Odluke Povjerenstvo će preporučenim pismom u roku od 3 dana od dana javnog otvaranja ponuda priopćiti najpovoljniju ponudu uz poziv da se u daljnjem roku od 30 dana od dana kada mu je stan ponuđen na prodaju, izjasni prihvaća li ponuđenu kupoprodajnu cijenu.

Najmoprimcu iz članka 2. točke b) rok za očitovanje o prihvaćanju ponuđene kupoprodajne cijene iznosi 15 dana.

Ako osoba s pravom prvokupa prihvati ponuđenu kupoprodajnu cijenu stana i uvjete prodaje, Povjerenstvo je predlaže za najpovoljnijeg ponuditelja, a ako se ista ne izjasni u roku iz stavka 1. odnosno stavka 2. ovog članka ili izjavi da ponudu ne prihvaća, Povjerenstvo predlaže kao najpovoljnijeg ponuditelja osobu koja je podnijela najpovoljniju ponudu.

Članak 16.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, na prijedlog Povjerenstva, donosi nadležno tijelo iz članka 6. ove Odluke.

Povjerenstvo može predložiti da se ne prihvati niti jedna ponuda.

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

Na odluku se, radi preispitivanja, može izjaviti prigovor nadležnom tijelu u roku od 8 dana od dana primitka iste.

Nepravovremene prigovore nadležno tijelo će odbaciti.

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

Odluka o prigovoru je konačna.

Članak 17.

Najmoprimcu stana iz članka 2. točke a) i b) ove odluke, koji je kupac stana, mogu se priznati vlastita ulaganja, kojima je povećana vrijednost stana u visini do 10% od kupoprodajne cijene stana, a koja su obavljena u posljednje tri godine.

Visina ulaganja iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se prema priloženim dokazima o uloženim sredstvima ili prema nalazu ovlaštene osobe.

III. KUPOPRODAJNI UGOVOR

Članak 18.

Ugovor o kupoprodaji stana sklapa se u roku od 30 dana od konačnosti Odluke iz članka 16. ove Odluke.

Članak 19.

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

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

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora ni u roku iz stavka 2. ovog članka, smatrati će se da je odustao od sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u rokovima iz stavka 1. i 2. ovog članka, odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti.

Jamčevina se ne vraća najpovoljnijem ponuditelju koji odustane od sklapanja ugovora.

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

Članak 20.

Kupoprodajni ugovor uz osnovne odredbe mora osobiti sadržavati i:

- odredbu da je kupac dužan isplatiti iznos kupoprodajne cijene stana najkasnije u roku od 90 dana od dana potpisa ugovora,
- odredbu da se ugovor smatra raskinutim ako kupac ne isplati iznos kupoprodajne cijene stana u roku te gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine,

- odredbu da se kupac odriče prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora zbog utvrđenih nedostataka na kupljenom stanu, odnosno naknade štete zbog vođenja postupka uknjižbe prava vlasništva,
- 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 novi vlasnik preuzima sva prava i obveze prema dosadašnjem najmoprimcu koja proizlaze iz zaključenog ugovora o najmu stana,
- ako je predmet kupovine stan koji se koristi bez valjanog pravnog temelja, odredbu da kupac preuzima sva prava i obveze u odnosu na osobe koje koriste stan bez valjanog pravnog temelja,
- navod da sve troškove vezane uz kupnju i zemljišno-knjižnu provedbu ugovora snosi kupac,
- navod da u slučaju spora, ugovorne strane spor rješavaju sporazumno, a u protivnom sud stvarne nadležnosti.

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 21.

Sredstva ostvarena prodajom stanova iz članka 2. ove odluke koristiti će se u skladu s člankom 70. Zakona o proračunu.

Članak 22.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama“ Primorsko-goranske županije.

KLASA: 943-01/14-01/4

URBROJ: 2112/07-01-14-2

Ravna Gora, 11. rujna 2014.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE RAVNA GORA

Predsjednica

Loren Kolenc