

Na temelju članka 49. stavak 1. točka 8. i članka 111. stavak 1. Statuta Grada Belog Manastira ("Službeni glasnik Grada Belog Manastira", broj: 3/01-pročišćeni tekst, 4/01, 2/03, 5/05, 6/05 i 1/06), a u svezi s Uredbom o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine" broj: 48/03 i 68/07) Gradsko vijeće Grada Belog Manastira, **na 17. sjednici održanoj dana 09. srpnja 2007. godine**, donijelo je

O D L U K U
o prodaji obiteljskih kuća i stanova u vlasništvu
Grada Belog Manastira

Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti pod kojima se prodaju obiteljske kuće i stanovi (u daljnjem tekstu kuće ili stanovi) u vlasništvu Grada Belog Manastira.

Članak 2.

Kuće ili stanovi u vlasništvu Grada Belog Manastira prodaju se najmoprimcima koji u istima neprekidno prebivaju 10 godina.

Pod uvjetima određenim ovom Odlukom, kuća ili stan u vlasništvu Grada Belog Manastira može se prodati najmoprimcu i prije isteka 10 godina neprekidnog prebivanja u istoj kući ili stanu.

Članak 3.

Kod prodaje stana u zgradi, predmet prodaje uz stan je i odgovarajući dio zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje pripada zgradi. Kupnjom stana, odnosno suvlasničkog dijela nekretnine, kupac preuzima i prava i obveze vlasnika koji proizlaze iz ugovora sklopljenih u vezi s upravljanjem i održavanjem zajedničkih dijelova i uređaja te zgrade.

Kod prodaje obiteljske kuće, predmet prodaje su i toj kući pripadajuće pomoćne prostorije i gospodarske građevine, kao i zemljište koje služi redovnoj uporabi građevine.

Članak 4.

Pravo na kupnju kuće ili stana ima najmoprimac koji na temelju sklopljenog ugovora o najmu koristi tu kuću ili stan za potrebe vlastitog stanovanja, u skladu sa Zakonom o područjima posebne državne skrbi.

Zajedno s najmoprimcem iz stavka 1. ovoga članka, uz suglasnost tog najmoprimca, kupac kuće ili stana može biti i osoba koja je kao korisnik navedena u ugovoru o najmu.

Članak 5.

Zahtjev za kupnju kuće ili stana podnosi se Upravnom odjelu za graditeljstvo i stambeno-komunalne poslove.

Zahtjev za kupnju kuće ili stana podnosi najmoprimac. Uz zahtjev je dužan priložiti ugovor o najmu, te potvrdu o prebivalištu za sebe i osobe navedene u ugovoru o najmu, koje zajedno s njim koriste tu kuću ili stan.

Ako s najmoprimcem kuću ili stan zajednički kupuju i osobe iz članka 4. stavka 2. ove Uredbe, uz zahtjev za kupnju prilaže se i pisana suglasnost najmoprimca.

Upravni odjel za graditeljstvo i stambeno-komunalne poslove može od podnositelja zahtjeva zatražiti i dodatnu dokumentaciju, koju ocjenjuje potrebnom za utvrđivanje činjenica odlučnih za kupoprodaju obiteljske kuće ili stana.

Članak 6.

Nakon što se prikupe zahtjevi za kupnju kuće ili stana u smislu članka 5. ove Odluke, kuće i stanovi za koje najmoprimci imaju pravo na kupovinu, posebnim ugovorom prenijet će se u vlasništvo Republike Hrvatske.

Ovlašćuje se Gradsko Poglavarstvo Grada Belog Manastira da posebnom Odlukom utvrdi za koje kuće i stanove postoji interes za prodaju odnosno kupovinu te da propiše način prijenosa vlasništva za te kuće i stanove na Republiku Hrvatsku.

Članak 7.

Osnovica za utvrđivanje prodajne cijene kuće ili stana je etalonska cijena građenja utvrđena Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji.

Prodajna cijena utvrđuje se umanjnjem vrijednosti nekretnine iz stavka 1. ovog članka prema navedenim kriterijima i to sljedećim redom:

- građevinske vrijednosti nekretnine odnosno trenutnog stanja nekretnine,
- vlastita ulaganja,
- prvu skupinu područja posebne državne skrbi po Zakonu o područjima posebne državne skrbi,
- način plaćanja.

Procjenu građevinske vrijednosti nekretnine odnosno stanja nekretnine utvrđuje Povjerenstvo za procjenu nekretnine iz članka 6. Uredbe o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine" broj: 48/03 i 68/07), a postupak prikupljanja zahtjeva za prodaju obiteljskih kuća i stanova u vlasništvu Grada Belog Manastira provest će Povjerenstvo za prikupljanje zahtjeva za prodaju obiteljskih kuća i stanova u vlasništvu Grada Belog Manastira.

U Povjerenstvo za prikupljanje zahtjeva za prodaju obiteljskih kuća i stanova u vlasništvu Grada Belog Manastira imenuju:

- grad tri člana,
- Stanouprava d.o.o. Beli Manastir dva člana.

Predsjednik Povjerenstva za prikupljanje zahtjeva za prodaju obiteljskih kuća i stanova u vlasništvu Grada Belog Manastira je predstavnik grada.

Članak 8.

Utvrđuju se kriteriji građevinske vrijednosti nekretnine odnosno stanja nekretnine za:

- stanove
 - 0% stan star do 10 godina ili obnovljen prema Zakonu o obnovi ili obnovljen u potpunosti od strane korisnika.
 - 20% stan starosti od 10 godina do 25 godina sa sanitarnim čvorom i bez oštećenja nosivih/konstruktivnih elemenata.
 - 33% stan stariji od 25 godina. Stan na završnim etažama zgrada gdje je potrebna sanacija krovišta. Stan bez sanitarnog čvora. Stan oštećenih nosivih/konstruktivnih elemenata.
- obiteljske kuće
 - 0% kuća stara do 10 godina ili u potpunosti obnovljena u posljednjih 10 godina.
 - 20% kuća stara od 10 godina do 25 godina sa sanitarnim čvorom i bez većih oštećenja sastavnih i/ili nosivih/konstruktivnih elemenata građevine te kuća bez fasade do 10 godina starosti.
 - 33% kuća bez sanitarnog čvora, kuća bez fasade starija od 10 godina, kuća s manje oštećenim sastavnim dijelovima građevine ili krovišta, ali bez oštećenja nosivih/konstruktivnih elemenata te kuća starija od 25 godina.
 - 50% trenutno neuseljiva kuća. Kuća bez AB stropne ploče ili kuća kojoj je potrebna potpuna rekonstrukcija krovišta. Kuća oštećenih nosivih/konstruktivnih elemenata.

Članak 9.

Prodajna cijena nekretnine utvrđuje se na način da se osnovica iz članka 7. stavka 1. ove Odluke umanjuje za:

- popust prema kriteriju građevinske vrijednosti nekretnine odnosno stanju nekretnine koji se utvrđuje sukladno članku 8. ove Odluke.
- popust za vlastita ulaganja uz priložene dokaze do maksimalno 20%.
- popust za prvu skupinu područja posebne državne skrbi po Zakonu o područjima posebne državne skrbi 50%.

Članak 10.

Plaćanje prodajne cijene može se ugovoriti jednokratnom isplatom ili uz obročnu otplatu prema izboru kupca. Izračun prodajne cijene, visine popusta i iznosa plaćanja, odnosno izračun obročne otplate sastavni je dio ugovora o kupoprodaji.

Kod plaćanja jednokratnom isplatom, kupcu se na prodajnu cijenu odobrava popust u visini 50% zatim uzimajući u obzir popuste navedene u članku 9. ove Odluke koji iznos je kupac dužan platiti u roku 15 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Kod kupnje kuća ili stana uz obročnu otplatu, rok otplate ne može biti duži od 25 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Kod obročnog načina plaćanja na prodajnu cijenu utvrđuje se fiksna kamatna stopa od 2%.

Kod obročnog načina plaćanja, ovisno o roku otplate kupcu se na prodajnu cijenu odobrava popust u visini dva posto (2%) za svaku godinu (dvanaest mjeseci) za koju je obročna otplata ugovorena kraće od najdužeg roka otplate iz stavka 3. ovog članka.

Kod obročne otplate, prvi obrok utvrđuje se u visini od najmanje 5% prodajne cijene i taj obrok kupac je dužan platiti u roku 15 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji, a preostali iznos u jednakim mjesečnim obrocima na ugovoreni rok otplate.

Kod određivanja i plaćanja ugovorene cijene, odnosno plaćanja mjesečnih obroka, primjenjuje se valutna klauzula vezana uz EUR, obračunato prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke. Kod plaćanja mjesečnih obroka primjenjuje se tečaj koji važi prvog dana u mjesecu u kojem obrok dopijeva, time da je obveza plaćanja tog obroka do 20. dana u istom mjesecu, a nakon proteka tog roka obračunava se zatezna kamata.

Visina prvog obroka i rok otplate utvrđuje se u skladu s odredbama ove Odluke, ovisno o izboru kupca.

Članak 11.

U tijeku obročne otplate kupac može izvršiti prekid otplate i platiti odjednom ukupni preostali iznos dugovanja, što se uređuje aneksom ugovora o kupoprodaji.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, kupcu se na preostali iznos dugovanja odobrava 1% dodatnog popusta za svaku godinu (dvanaest mjeseci) prije isteka roka otplate određenog ugovorom o kupoprodaji, time da je plaćanje kupac dužan izvršiti u roku 15 dana od dana sklapanja aneksa ugovora o kupoprodaji.

Članak 12.

Kod kupnje kuće ili stana uz obročnu otplatu upisuje se založno pravo u korist Grada Belog Manastira, na nekretnini, odnosno na suvlasničkom dijelu te nekretnine, i to za iznos prodajne cijene, istodobno s uknjižbom prava vlasništva.

Ako kupac ne plati u roku tri dospelja obroka uzastopno ili ne plati jedan obrok duže od tri mjeseca, prodavatelj može pokrenuti ovršni postupak radi naplate potraživanja. U ovršnom postupku prodavatelj se namiruje za iznos prodajne cijene stana, koji iznos se umanjuje za visinu sredstava koje je kupac do tada uplatio.

Prije pokretanja ovršnog postupka, prodavatelj može od kupca zatražiti sporazumni raskid ugovora o kupoprodaji, pod uvjetom da se kupcu vraćaju sredstva koja je do tada uplatio umanjena za

15% i za ukupan iznos najamnine koji bi kupac u tom razdoblju bio obvezan platiti da nije kupio tu kuću ili stan. U tom slučaju kupac nema pravo potraživanja kamata na ime do tada uplaćenih sredstava.

U slučaju raskida ugovora iz stavka 3. ovoga članka, bivši kupac može kao najmoprimac, na temelju sklopljenog ugovora o najmu, nastaviti koristiti istu kuću ili stan za potrebe vlastitog stanovanja, ali nema pravo ponovno kupiti tu kuću ili stan prema odredbama ove Odluke.

Članak 13.

Kuću ili stan kupljen uz obročnu otplatu, odnosno suvlasnički dio nekretnine vlasnik može prodati ili na drugi način otuđiti samo ako prethodno otplati ukupan preostali iznos dugovanja. Ta obveza unosi se u ugovor o kupoprodaji, a pravni poslovi sklopljeni protivno tom ograničenju ništavi su.

Članak 14.

Kuću ili stan najmoprimac može kupiti i prije isteka 10 godina neprekidnog prebivanja u toj kući ili stanu, pod uvjetom ako prodajnu cijenu plaća jednokratno ili na obročnu otplatu uz prvi obrok u visini od najmanje 15% prodajne cijene stana.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, uz ograničenje otuđenja iz članka 13. ove Odluke, vlasnik ne može prodati ili na drugi način otuđiti kupljenu nekretninu prije isteka 10 godina od sklapanja ugovora o najmu, odnosno njegovog neprekidnog prebivanja u toj kući ili stanu, koji rok zabrane otuđenja se utvrđuje ugovorom o kupoprodaji. Uknjižba tereta zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine izvršit će se istodobno s uknjižbom prava vlasništva na toj nekretnini.

Zemljišnoknjižni odjel nadležnog općinskog suda izvršit će, po službenoj dužnosti, zabilježbu zabrane otuđenja nekretnine iz stavka 2. ovoga članka u zemljišnim knjigama.

Članak 15.

Troškove u vezi sa sklapanjem ugovora o kupoprodaji podmiruje prodavatelj.

Troškove koji proizlaze iz zahtjeva kupca za sklapanjem aneksa ugovora o kupoprodaji, kao i troškove upisa prava vlasništva u zemljišne knjige na osnovi sklopljenog ugovora, podmiruje kupac.

Članak 16.

Sredstva od prodaje kuća i stanova prihod su Grada Belog Manastira i uplaćuju se na njegov račun. Uplaćena sredstva mogu se koristiti za izgradnju i obnovu komunalne i socijalne infrastrukture, stambeno zbrinjavanje, izgradnju socijalnih stanova te podizanja standarda stambenog fonda.

Grad Beli Manastir dužan je izraditi program utroška sredstava za narednu godinu i uskladiti ga s Ministarstvom mora, turizma, prometa i razvitka te po završetku godine dostaviti izvješće Ministarstvu mora, turizma, prometa i razvitka o utrošenim sredstvima.

Članak 17.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenom glasniku Grada Belog Manastira".

KLASA: 371-05/07-01/01

URBROJ: 2100/01-01-01-07-1

Beli Manastir, 09. srpnja 2007. godine

**P R E D S J E D N I K
G R A D S K O G V I J E Ć A**

Karlo Franjić