

**NACRT PRIJEDLOGA ODLUKE O UVJETIMA PRODAJE I
PRODAJNOJ CIJENI OBITELJSKE KUĆE ILI STANA U
VLASNIŠTVU GRADA BELOG MANASTIRA**
(provedba savjetovanja sa zainteresiranom javnošću)

Na temelju članka 49. stavak 1. točka 5. i članka 106. stavak 1. Statuta Grada Belog Manastira ("Službeni glasnik Grada Belog Manastira", broj: 4/09, 6/09, 1/13, 3/13, 2/18 i 2/19 - pročišćeni tekst), a u vezi sa Zakonom o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, broj 106/18), Uredbom o prodajnoj cijeni obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu kojima upravlja Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje ("Narodne novine", broj: 24/19) i Odlukom Vlade Republike Hrvatske o davanju ovlaštenja jedinicama lokalne samouprave za prodaju stanova najmoprimcima na područjima posebne državne skrbi („Narodne novine“, broj 100/08), Gradsko vijeće Grada Belog Manastira na ___ sjednici održanoj dana _____ 2019. godine, donijelo je

O D L U K U
**o uvjetima prodaje i prodajnoj cijeni obiteljske kuće
ili stana u vlasništvu Grada Belog Manastira**

Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti pod kojima se prodaje obiteljska kuća ili stan u vlasništvu Grada Belog Manastira, te prodajna cijena obiteljske kuće ili stana u vlasništvu Grada Belog Manastira (u daljnjem tekstu: obiteljska kuća ili stan).

Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje odnose se jednako na muški i ženski rod.

Članak 2.

Najmoprimac obiteljske kuće ili stana stječe pravo kupnje stana ili obiteljske kuće nakon jedne godine neprekidnog prebivanja u tom stanu ili obiteljskoj kući.

Obiteljsku kuću ili stan najmoprimac može kupiti i prije isteka jedne godine neprekidnog prebivanja u toj obiteljskoj kući ili stanu, pod uvjetom da prodajnu cijenu plaća jednokratno ili na obročnu otplatu uz prvi obrok u visini od najmanje 15% prodajne cijene obiteljske kuće ili stana.

Članak 3.

Kod prodaje stana u stambenoj zgradi, predmet prodaje uz stan je i odgovarajući dio zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te zemljišta koje pripada zgradi.

Kupnjom stana odnosno suvlasničkog dijela nekretnine, kupac preuzima prava i obveze vlasnika koji proizlaze iz ugovora sklopljenih u vezi s upravljanjem i održavanjem zajedničkih dijelova i uređaja te nekretnine.

Prodajna cijena stana obračunava se prema stambenoj površini iz vlasničkog lista ili druge odgovarajuće isprave o vlasništvu.

Članak 4.

Kod prodaje obiteljske kuće, predmet prodaje je obiteljska kuća sa svim pripadajućim pomoćnim objektima i zemljištem koje služi redovitoj upotrebi obiteljske kuće.

Prodajna cijena obiteljske kuće obračunava se prema utvrđenoj stambenoj površini za koju se plaća najamnina.

U prodajnu cijenu obiteljske kuće iz stavka 2. ovog članka su uključeni pripadajući pomoćni objekti koji nisu u sastavu objekta koji je predmet prodaje te građevinska čestica, odnosno zemljište na kojem se nalazi objekt koji je predmet prodaje.

Članak 5.

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

Zahtjev za kupnju obiteljske kuće ili stana podnosi najmoprimac. Uz zahtjev je najmoprimac 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.

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

Podneseni zahtjevi za kupnju obiteljske kuće ili stana, odnosno popis obiteljskih kuća i stanova za koje najmoprimci imaju pravo na kupnju, proslijedit će se Povjerenstvu za procjenu stambenih jedinica iz članka 7. Uredbe o prodajnoj cijeni obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu kojima upravlja Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje ("Narodne novine", broj 24/19), radi procjene građevinskog stanja obiteljske kuće ili stana, kao temelja za određivanje kupoprodajne cijene.

Članak 6.

Ugovor o kupoprodaji obiteljske kuće ili stana s najmoprimcem kao kupcem, u ime Grada Belog Manastira kao prodavatelja, sklapa gradonačelnik.

Članak 7.

Osnovica za utvrđivanje prodajne cijene obiteljske kuće ili stana iznosi 6.000,00 kuna po m² površine iz članka 3. i 4. ove Odluke.

Osnovica iz stavka 1. ovoga članka promjenjiva je i utvrđuje se sukladno propisu o društveno poticanoj stanogradnji.

Prodajna cijena obiteljske kuće ili stana utvrđuje se umanjnjem vrijednosti stambene jedinice iz stavka 1. ovoga članka prema navedenim kriterijima i to sljedećim redom kumulativno:

- starost stambene jedinice
- građevinsko stanje stambene jedinice
- skupina područja od posebne državne skrbi
- prostorni položaj i
- način plaćanja.

Članak 8.

Postotak umanjenja prodajne cijene stambene jedinice s obzirom na starost iznosi:

- 12% stan ili obiteljska kuća starosti od 1 godine do 10 godina
- 30% stan ili obiteljska kuća starosti od 11 godina do 20 godina
- 41% stan ili obiteljska kuća starosti od 21 godine do 35 godina ili
- 65% stan ili obiteljska kuća stariji od 36 godina.

Članak 9.

Građevinska vrijednost odnosno stanje stambene jedinice umanjuje se u vrijeme procjene za:
1. stanove

- 30% stan s manjim oštećenjima, dotrajalom stolarijom, dotrajalim instalacijama, podnim i zidnim oblogama i bez lifta iznad četvrtog kata ili
- 50% stan na završnim etažama zgrada gdje je potrebna sanacija krovišta; stan bez sanitarnog čvora; stan djelomično oštećenih nosivih/konstruktivnih elemenata

2.obiteljske kuće

- 20% obiteljska kuća bez fasade
- 40% obiteljska kuća bez sanitarnog čvora ili s manje oštećenim sastavnim dijelovima građevine ili krovšta
- 50% obiteljska kuća bez AB stropne ploče ili djelomično oštećenih nosivih/konstruktivnih elemenata
- 60% obiteljska kuća kojoj je potrebna potpuna rekonstrukcija krovšta ili
- 80% obiteljska kuća koja je građena od građevnog materijala koji ne zadovoljavaju suvremene standarde gradnje (prijesna cigla, dotrajala drvena kuća i sl.).

Članak 10.

Građevinsko stanje stambene jedinice utvrđuje se prema stanju stambene jedinice prije ulaganja izvršenog od strane najmoprimca.

Ulaganja iz stavka 1. ovog članka se dokazuju predočavanjem odgovarajuće dokumentacije (računi, projekti, troškovnici i sl.) odnosno primjenom načela slobodne ocjene dokaza u postupku ocjene predmetnog kriterija.

Članak 11.

Prodajna cijena stambene jedinice utvrđuje se na način da se vrijednost stambene jedinice iz članka 7. stavka 1. ove Odluke umanjuje za:

- 50% za prvu skupinu područja posebne državne skrbi.

Članak 12.

Prodajna cijena stambene jedinice utvrđuje se na način da se vrijednost stambene jedinice iz članka 7. stavka 1. ove Odluke umanjuje za 30% za prostorni položaj stambene jedinice u prigradskim naseljima.

Članak 13.

Ugovorom o kupoprodaji može se prema izboru kupca ugovoriti jednokratno ili obročno plaćanje prodajne cijene.

Izračun prodajne cijene, visine popusta i iznosa plaćanja odnosno izračun obročne otplate sastavni je dio ugovora o kupoprodaji.

Kod jednokratnog plaćanja prodajne cijene, kupcu se na prodajnu cijenu odobrava popust u visini 50%, koji iznos je kupac dužan platiti u roku 15 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Kod obročnog plaćanja prodajne cijene, rok otplate ne može biti duži od 25 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Kod obročnog plaćanja, ovisno o roku otplate, kupcu se na prodajnu cijenu odobrava popust u visini 2% za svaku godinu (dvanaest mjeseci) za koju je obročna otplate ugovorena kraće od najdužeg roka otplate iz stavka 4. ovoga 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.

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

Članak 14.

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 odobrava 2% popusta za svaku godinu (dvanaest mjeseci) prije isteka roka otplate određenog ugovorom o kupoprodaji.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka kupac je dužan izvršiti plaćanje u roku 30 dana od dana sklapanja aneksa ugovora o kupoprodaji.

Članak 15.

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

Ako kupac u roku dospjeća ne plati tri dospelja obroka uzastopno ili ne plati jedan obrok duže od tri mjeseca, Grad Beli Manastir će pokrenuti postupak raskida ugovora na način da se kupcu vraćaju sredstva koja je do tada uplatio umanjena za 15% kao i za ukupan iznos obračunate najamnine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora do dana raskida ugovora, pri čemu kupac nema pravo potraživanja kamata na ime do tada uplaćenih sredstava.

U slučaju raskida ugovora iz stavka 2. ovoga članka, bivši kupac može kao najmoprimac, na temelju sklopljenog ugovora o najmu, nastaviti koristiti istu obiteljsku kuću ili stan za potrebe vlastitog stanovanja, ali nema pravo ponovno kupiti tu kuću ili stan prema odredbama ove Odluke.

Iznimno od stavka 2. ovoga članka, ako na strani kupca nastupe izvanredne okolnosti uslijed kojih obitelj ostane bez redovnih prihoda te radi toga nije u mogućnosti izvršavati obveze iz ugovora o kupoprodaji, rok od tri mjeseca može se produžiti najduže 12 mjeseci od nastanka izvanredne okolnosti.

Članak 16.

Vlasnik obiteljske kuće ili stana kupljenog uz obročnu otplatu može isti prodati ili na drugi način otuđiti smo ako prethodno otplati ukupan preostali iznos dugovanja..

Ograničenje iz stavka 1. ovoga članka unosi se u ugovor o kupoprodaji, a pravni poslovi sklopljeni protivno tom ograničenju, ništavi su.

Članak 17.

Obiteljsku kuću ili stan najmoprimac može kupiti i prije isteka jedne godine neprekidnog prebivanja u toj kući ili stanu, pod uvjetom da prodajnu cijenu plaća jednokratno ili na obročnu otplatu uz prvi obrok u visini od najmanje 15% prodajne cijene obiteljske kuće ili stana.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, uz ograničenje otuđenja iz članka 16. ove Odluke, vlasnik ne može prodati ili na drugi način otuđiti kupljenu nekretninu prije isteka tri godine od sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine izvršit će se istodobno s uknjižbom prava vlasništva na toj nekretnini.

Članak 18.

Troškove u vezi sa sklapanjem ugovora o kupoprodaji podmiruje Grad Beli Manastir.

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.

Kupac je dužan pokrenuti postupak prijenosa vlasništva najkasnije u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o prodaji i o istom dostaviti dokaz Upravnom odjelu za graditeljstvo i stambeno-komunalne poslove.

Članak 19.

Gradsko vijeće Grada Belog Manastira će u roku od 3 (tri) mjeseca od stupanja na snagu ove Odluke, posebnom odlukom utvrditi koje obiteljske kuće i stanovi neće biti predmet prodaje sukladno odredbama ove Odluke

Članak 20.

Sredstva od prodaje obiteljskih 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 preostalog stambenog fonda.

O utrošenim sredstvima podnijet će se izvješće Gradskom vijeću Grada Belog Manastira istovremeno s podnošenjem izvješća o izvršenju proračuna za prethodnu godinu.

Članak 21.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o prodaji obiteljskih kuća i stanova u vlasništvu Grada Belog Manastira („Službeni glasnik Grada Belog Manastira“, broj 4/07, 6/08 i 3/14).

Članak 22.

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

KLASA: 943-06/19-01/02
URBROJ: 2100/01-01-01-19-__
Beli Manastir, _____ 2019. 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**

Igor Franjić