

Na temelju članka 35. stavak 1. točka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine." br. 33./01, 60/01 – vjerodostojno tumačenje i 129/05. ), i članka 28. Statuta Općine Voćin ( Službeni glasnik broj 8/05., 1/06., 4/07. i 2/08.), Općinsko vijeće Općine Voćin na sjednici održanoj 28. studenog 2008. godine, donosi

## **ODLUKU**

### **o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja stanovima u vlasništvu Općine Voćin**

#### **Članak 1.**

Ovom odlukom uređuju se uvjeti i postupak raspolaganja, upravljanja i korištenja stanovima u vlasništvu Općine Voćin.

Nositelj vlasničkih ovlasti nad stanovima u vlasništvu Općine Voćin je Općinsko poglavarstvo.

Uvjeti, kriteriji i postupak za davanje u najam stanova u vlasništvu Općine Voćin, uređen je Odlukom o davanju u najam stanova u vlasništvu Općine Voćin.

#### **Članak 2.**

Stanovi u vlasništvu Općine Voćin prodaju se putem javnog natječaja i po tržišnoj cijeni.

Pod tržišnom cijenom u smislu stavke 1. ovoga članka razumijeva se cijena utvrđena na temelju nalaza i mišljenja vještaka.

#### **Članak 3.**

Kada Općina Voćin prodaje stan u svom vlasništvu, u javnome natječaju radi kupovine te nekretnine može sudjelovati svaka fizička osoba s hrvatskim državljanstvom, ako je uplatila utvrđeni iznos jamčevine.

Prilikom raspisivanja javnog natječaja radi prodaje nekretnine Općinsko poglavarstvo utvrđuje i iznos jamčevine.

Iznos jamčevine ne može biti niži od 10% iznosa najniže cijene u smislu članka 2. ove Odluke.

#### **Članak 4.**

Općinsko poglavarstvo raspisuje javni natječaj radi prodaje stanova u vlasništvu Općine Voćin.

Javni natječaj radi prodaje nekretnine provodi se prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Postupak javnog natječaja radi prodaje nekretnine provodi stalno povjerenstvo od tri člana, koje imenuje Općinsko poglavarstvo. ( u daljnjem tekstu: Povjerenstvo ). Za jednog člana povjerenstva imenuje se službenik Općinske uprave Općine Voćin koji obavlja imovinsko-pravne poslove.

Nakon provedenog postupka javnog natječaja Općinsko poglavarstvo utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja.

#### **Članak 5.**

Pojedinačnim aktom Poglavarstva iz članka 4. stavka 1. ove Odluke utvrđuje se naročito:

- oznaka nekretnine ( katastarska čestica, katastarska Općina);
- površina u četvornim metrima;
- kratak opis nekretnine;
- najniža cijena po četvornom metru;
- iznos jamčevine;
- tko ima pravo sudjelovati u natječaju;

- oznaka dokumentacije koja mora priložiti uz ponudu;
- način, mjesto i rok za podnošenje ponude, s napomenom da se ponuda podnosi u zatvorenoj omotnici s obveznom oznakom: "ZA NATJEČAJ - NE OTVARATI";
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem;
- odredba da najpovoljniji ponuditelj nema pravo na povrat uplaćene jamčevine ako u određenom roku ne sklopi ugovor s Općinom Voćin;
- razlog za raskid ugovora;
- rok za obavijest ponuđača o najpovoljnijoj ponudi;
- način objave natječaja.

### **Članak 6.**

Ponudi za kupnju nekretnine ponuditelj treba priložiti:

1. dokumentaciju kojom se dokazuje stambeni status;
  - a) ugovor o najmu stana ovjeren kod javnog bilježnika
  - b) izjavu ponuditelja o stanovanju kod roditelja ovjerenu kod javnog bilježnika,
  - c) izjavu ponuditelja o stanovanju kod treće osobe ovjerenu kod javnog bilježnika,
  - d) rješenje o komunalnoj naknadi,
2. uvjerenje policijske uprave o prebivalištu odnosno boravištu ponuditelja i za članove obiteljskog domaćinstva iz kojeg će biti vidljivo ukupno vrijeme prebivanja odnosno boravka na području Općine Voćin,
3. ovjereni preslik podataka o radnom stažu iz radne knjižice ponuditelja,
4. uvjerenje Ureda katastar o neposjedovanju/posjedovanju nekretnina za ponuditelja i članova obiteljskog domaćinstva,
5. uvjerenje Porezne uprave da ponuditelj i članovi obiteljskog domaćinstva nisu evidentirani kao porezni obveznici od imovine,
6. Dokaz o stručnoj spremi ponuditelja ( ovjereni preslik diplome ili svjedodžbe ),
7. Uvjerenje Ministarstva obrane ili Ministarstva unutarnjih poslova za ponuditelja koji ima status hrvatskog branitelja za vrijeme provedeno u Domovinskom ratu.

### **Članak 7.**

Javni natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči Općine Voćin i u jednom javnom glasilu.

Javni natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim kovertama, a rok za predaju ponuda 8 dana od dana objave teksta natječaja u javnom glasilu.

### **Članak 8.**

Povjerenstvo otvara prispjele ponude na sjednici kojoj moraju biti nazočni svi članovi Povjerenstva.

Predsjednik Povjerenstva najprije otvara zakašnjele ponude i nalaže da se zapisnik unese da te ponude ne sudjeluju u natječaju.

Potom, pristupa se otvaranju pravovremenih ponuda.

Ponude se otvaraju po redosljedu prispjjeća na označenu adresu. Ako je više ponuda prispjelo istovremeno, njihov međusobni redosljed određuje se po abecednom redu prvoga slova prezimena fizičke osobe odnosno prvoga slova tvrtke/naziva pravne osobe.

Nakon otvaranja svih ponuda Predsjednik povjerenstva nalaže da se u zapisnik unese:

- ime, prezime i adresa za fizičke ponuditelja;
- konstataciju je li uplaćena jamčevina te prileži li sva dokumentacija koja je bila obvezna po uvjetima natječaja;
- konstataciju prihvaća li ponuđač sve ostale uvjete natječaja, ukoliko ih je bilo;
- ponudenu cijenu za nekretninu.

### **Članak 9.**

Ako je ponuditelj ponudio drukčije uvjete kupovine nekretnine od onih koji su

objavljeni u oglasu o javnom natječaju, ili ako je ponudio cijenu nižu od najniže cijene objavljene u oglasu o javnom natječaju, predsjednik Povjerenstva konstatirat će da ponuditelj ne ispunjava uvjete natječaja.

#### **Članak 10.**

Javni natječaj radi prodaje nekretnine smatra se valjanim ako je pravovremeno podnesena barem jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete javnog natječaja i koja nudi barem najnižu cijenu objavljenu u javnom natječaju.

#### **Članak 11.**

Red prvenstva prema kojemu ponuditelji stječu pravo na kupnju stana određuje se na temelju sljedećih kriterija:

- a) stambenog statusa i uvjeta stanovanja,
- b) vremena prebivanja za podnositelja zahtjeva, na području Općine Voćin,
- c) zaposlenici u stručnim službama Općine Voćin,
- d) životne dobi,
- e) školske spreme,
- f) sudjelovanja u Domovinskom ratu,

#### **Članak 12.**

Na temelju stambenog statusa podnositelju zahtjeva pripada:

- a) podnositelj zahtjeva, njegov bračni drug i članovi njegova obiteljskog kućanstva nemaju kuću - stan u vlasništvu .....20 bodova,
- b) podnositelj zahtjeva, njegov bračni drug i članovi njegova obiteljskog kućanstva imaju u vlasništvu i koriste se neodgovarajućom kućom-stanom .....5 bodova.

Sukladno stavku 1. točki b) ovog članka neodgovarajućom kućom - stanom smatra se kuća - stan veličine manje od 35,00 m<sup>2</sup> korisne površine za 1 osobu, odnosno za svaku daljnju osobu manje od 10,0 m<sup>2</sup>.

#### **Članak 13.**

Prema prebivanju na području Općine Voćin podnositelju zahtjeva pripada:

- a) od 1 do 5 godina za svaku godinu .....0,2 boda,
- b) od 5 do 10 godina za svaku godinu .....0,3 boda,
- c) od 11 godina i više za svaku godinu.....0,5 bodova.

#### **Članak 14.**

Zaposlenicima u stručnim službama Općine Voćin kao podnositeljima zahtjeva pripada:

- a) od 1 do 5 godina staža u Općini Voćin.....2 boda,
- b) od 5 do 10 godina staža u Općini Voćin.....4 boda,
- c) od 10 godina i više .....6 boda.

#### **Članak 15.**

Prema životnoj dobi podnositelju zahtjeva pripada:

- a) do 22 godine .....4 boda,

- b) od 23 do 40 godina .....9 bodova,
- c) od 41 godine dalje .....6 bodova.

#### **Članak 16.**

Na temelju njegove školske sprema podnositelju zahtjeva pripada:

- a) visoka školska sprema .....4 bodova,
- b) viša školska sprema .....3 boda,
- c) srednja školska sprema .....2 boda,
- d) niža školska sprema .....1 bod.

Za svaki viši akademski stupanj obrazovanja pod točkom a) podnositelju zahtjeva pripadaju 1 boda.

#### **Članak 17.**

Prema vremenu provedenom u obrani suvereniteta RH podnositelju zahtjeva i članu njegova obiteljskog kućanstva za svaki navršenu godinu pripada 1 bod.

Sukladno stavku 1. ovog članka bodovi podnositelja zahtjeva i članova obiteljskog kućanstva se zbrajaju.

#### **Članak 18.**

Svaki od elemenata iz članka 11. ove Odluke izražava se u odgovarajućem broju bodova koji se određuje prema mjerilima iz odredbi članka 12. do 17. ove Odluke.

#### **Članak 19.**

Bodovi ostvareni po kriterijima od članka 10 do 16. ove Odluke zbrajaju se i na temelju njih određuje se Lista reda prvenstva ponuditelja - kandidata za kupnju stana.

Ako dva ili više ponuditelja ostvare jednaki broj bodova, prednost na Listi ima onaj koji ima više bodova po osnovi:

- a) stambenog statusa,
- b) zaposlenici u stručnim službama Općine Voćin,
- c) školske sprema

#### **Članak 20.**

Listu reda prvenstva iz članka 18. ove Odluke utvrđuje Povjerenstvo iz članka 4. stavka 3. ove Odluke.

Povjerenstvo odlučuje većinom glasova ukupnoga broja članova.

#### **Članak 21.**

Lista reda prvenstva utvrđuje se na temelju provedenog natječaja za kupnju stanova koji raspisuje Općinsko poglavarstvo Općine Voćin.

#### **Članak 22.**

Nepravovremene ponude Općinsko poglavarstvo zaključkom odbacuje zbog nepravovremenosti.

Pravovremene, a nepotpune ponude Općinsko poglavarstvo zaključkom odbija zbog neispunjenja uvjeta javnog natječaja.

Između pravovremenih i potpunih ponuda koje su ispunile uvjete iz javnog natječaja Općinsko poglavarstvo zaključkom utvrđuje najpovoljniju ponudu.

Najpovoljniji ponuditelj poziva se na sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine.

### **Članak 23.**

Dostavom zaključka Općinskog oglavarstva o činjenicama iz članka 21. ove Odluke smatra se okončanim postupak javnog natječaja radi prodaje nekretnine.

### **Članak 24.**

Protiv zaključka Općinskog poglavarstva iz prethodnog članka ove Odluke nema mjesta žalbi, a nezadovoljna osoba može u roku od 30 dana po primitku zaključka Općinskog poglavarstva pokrenuti upravni spor tužbom Upravnom sudu Republike Hrvatske.

### **Članak 25.**

Po pravomoćnosti akta iz članka 21. ove Odluke, načelnik Općine Voćin će s najpovoljnijim ponuditeljem sklopiti Ugovor o kupoprodaji stana.

Troškove u vezi sa sklapanjem ugovora o kupoprodaji podmiruje kupac.

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 26.**

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

Kod kupnje kuca ili stana uz obrocnu otplatu, rok otplate ne može biti duži od 20 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Kod obrocnog načina plaćanja na prodajnu cijenu utvrđuje se fiksna kamatna stopa od 1%.

Kod obrocne otplate, prvi obrok utvrđuje se u visini od najmanje 10% 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 narodnebanke. Kod plaćanja mjesečnih obroka primjenjuje se tečaj koji važi prvog dana u mjesecu u kojem obrok dospijeva, time da je obveza plaćanja tog obroka do 20. dana u istom mjesecu, a nakon protekatog roka obračunava se zatezna kamata.

Visina prvog obroka i rok otplate utvrđuje se u skladu s odredbama ove Odluke.

### **Članak 27.**

U tijeku obrocne 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, kupac je plaćanje dužan izvršiti u roku 15 dana od dana sklapanja aneksa ugovora o kupoprodaji.

### **Članak 28.**

Kod kupnje stana uz obrocnu otplatu upisuje se založno pravo u korist Općine Voćin, 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 dospjela 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 vracaju sredstva koja je do tada uplatio umanjena za 15% i za ukupan iznos najamnine koji bi kupac u tom razdoblju bio

obvezan platiti da je bio najmoprimac tog stana. U tom slučaju kupac nema pravo potraživanja kamata na ime do tada uplacenih sredstava.

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

#### **Članak 29.**

Stan kupljen uz obročnu otplatu, odnosno suvlasnički dio nekretnine vlasnik može prodati ili na drugi način otuditi 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 30.**

Sredstva od prodaje kuća i stanova prihod su Općine Voćin i uplacuju se na njegov račun. Uplacena sredstva mogu se koristiti za izgradnju i obnovu komunalne i socijalne infrastrukture, stambeno zbrinjavanje, te podizanja standarda stambenog fonda.

#### **Članak 31.**

Ova Odluka stupa na snagu danom objave u Službenom glasniku Općine Voćin.

PREDSJEDNICA

Lucija Biljaka, v.r.