

OBRAZLOŽENJE
Prijedloga odluke o prodaji stambenih prostora u vlasništvu Grada Zagreba

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni temelj za donošenje Odluke o prodaji stambenih prostora u vlasništvu Grada Zagreba je članak 41. točka 2. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 23/18, 3/20, 3/21, 11/21-pročišćeni tekst i 16/22) kojim je uređeno da Gradska skupština Grada Zagreba donosi odluke i druge opće akte kojima se uređuju pitanja iz samoupravnog djelokruga Grada Zagreba.

II. OCJENA STANJA, OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI I SVRHA KOJA SE ŽELI POSTIĆI UREĐIVANJEM ODNOSA NA PREDLOŽENI NAČIN

S ciljem poboljšanja transparentnosti i učinkovitosti upravljanja imovinom Grada Zagreba, gradonačelnik Grada Zagreba je Zaključkom od 21. siječnja 2022. (Službeni glasnik Grada Zagreba 3/22) osnovao Radnu skupinu za unapređenje sustava upravljanja imovinom Grada Zagreba. Jedan od zadataka Radne skupine je i priprema prijedloga izmjena normativnih akata Grada Zagreba o upravljanju i raspolaganju imovinom, među kojima je i Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 15/12, 16/13, 24/13, 4/16, 7/18, 27/21-pročišćeni tekst).

Prijedlogom nove Odluke o prodaji stambenih prostora u vlasništvu Grada Zagreba uređuju se uvjeti i način prodaje stambenih prostora u vlasništvu, odnosno suvlasništvu Grada Zagreba, te se propisuje što se smatra stambenim prostorom.

Ovim Prijedlogom odlukom propisuje se da se stambeni prostori prodaju javnim natječajem po tržišnoj vrijednosti koja se utvrđuje po posebnom propisu, a bez provođenja javnog natječaja (neposrednom prodajom) stambeni prostori koje koriste i u njima neprekidno prebivaju pet (5) godina, fizičke osobe čije pravo na kupnju i kupoprodajnu cijenu stambenog prostora utvrđuje ministarstvo nadležno za branitelje temeljem zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Odlukom se uređuje postupak provedbe javnog natječaja za prodaju stambenih prostora, način objave, sadržaj javnog natječaja, pravo na podnošenje ponuda, visina jamčevine i postupak povrata jamčevine, te sadržaj ponude. Također se uređuje tko i na koji način donosi zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, mogućnost prigovora na navedeni zaključak, te postupak vezan uz sklapanje kupoprodajnog ugovora.

Stupanjem na snagu nove Odluke prestaje važiti Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 15/12, 16/13, 24/13, 4/16, 7/18, 27/21- pročišćeni tekst), te će se svi postupci prodaje stambenih prostora započeti prije stupanja na snagu predložene nove Odluke dovršiti sukladno odredbama nove Odluke.

Prijedlogom ove Odluke nastoji se ciljano urediti način raspolaganja imovinom Grada Zagreba u segmentu stambenih prostora, te na taj način doprinijeti ciljevima razvoja stambene politike Grada Zagreba.

Za Prijedlog odluke o prodaji stambenih prostora u vlasništvu Grada Zagreba provedeno je internetsko savjetovanje s javnošću u razdoblju od 28. travnja do 27. svibnja 2022., za vrijeme kojeg je zaprimljeno i obrađeno 9 prijedloga zainteresiranih osoba, te izrađen i javno objavljen Obrazac izvješća o provedenom savjetovanju s javnošću.

III. OCJENA SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE ODLUKE

Za provođenje predložene Odluke nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu Grada Zagreba za 2022.

IV. OBRAZLOŽENJE ODREĐABA PRIJEDLOGA ODLUKE

Članak 1. propisuje što se predloženom Odlukom uređuje: uvjeti i način prodaje stambenih prostora te što se, u smislu odluke, smatra stambenim prostorom (stanovi, kuće s okućnicom i stambeni prostori koji nemaju sva potrebna obilježja odnosno elemente stana, u vlasništvu, odnosno suvlasništvu Grada Zagreba).

Člankom 2. se propisuju stambeni prostori koji mogu biti predmet prodaje.

Člankom 3. se uređuju načini prodaje gradskih stambenih prostora: javnim natječajem prikupljanjem pisanih ponuda, a izuzetno bez provođenja javnog natječaja (neposrednom prodajom) samo fizičkim osobama koje stambene prostore koriste i u istima neprekidno prebivaju pet (5) godina, a čije pravo na kupnju stambenog prostora utvrdi ministarstvo nadležno za branitelje.

Članak 4. propisuje da se stanovi koji se prodaju neposrednom prodajom prodaju po cijeni koju utvrđuje ministarstvo nadležno za branitelje sukladno podzakonskom propisu, a stambeni prostori koji se prodaju javnim natječajem prodaju se po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti utvrđenoj sukladno posebnom propisu, koja vrijednost predstavlja početni iznos kupoprodajne cijene u javnom natječaju.

Članak 5. uređuje tko ima pravo na kupnju stambenog prostora neposrednom prodajom, koje tijelo je nadležno odlučiti o pravu na kupnju stambenog prostora, te da su osobe kojima se stambeni prostori prodaju neposrednom prodajom u obvezi prije sklapanja kupoprodajnog ugovora dostaviti dokaze o podmirenju svih dospjelih obveza u svezi korištenja tog stambenog prostora kao i svih ostalih troškova proizašlih iz parničnih i ovršnih postupaka radi iseljenja i predaje stambenog prostora.

Članak 6. određuje koje tijelo odlučuje zaključkom o prodaji stambenog prostora koje se prodaje neposrednom prodajom.

Članak 7. propisuje koje tijelo raspisuje javni natječaj.

Člancima 8., 9, 10. i 11. uređuje se tko i kako provodi postupak javnog natječaja, zadaće Povjerenstva za prodaju stambenih prostora u vlasništvu Grada Zagreba, način objave, sadržaj javnog natječaja, te tko ima pravo podnošenja ponuda.

Članak 12. uređuje visinu jamčevine, te postupanje s njom po okončanju provedenog postupka javnog natječaja.

Člancima 13., 14. i 15. uređuje se što ponuda mora sadržavati, kome se podnosi i koji se ponuditelj smatra najpovoljnijim.

Članak 16. uređuje tko i na koji način donosi zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno da se ne prihvaća niti jedna ponuda te mogućnost ulaganja prigovora.

Člancima 17., 18. i 19. propisuje se rok za sklapanje kupoprodajnog ugovora, postupanje u slučaju odustanka od kupoprodajnog ugovora, postupanje sa jamčevinom te koje bitne odredbe mora sadržavati kupoprodajni ugovor.

Članak 20. propisuje da stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 15/12, 16/13, 24/13, 4/16, 7/18, 27/21-pročišćeni tekst), te da će se svi postupci prodaje stambenih prostora započeti prije stupanja na snagu ove Odluke dovršiti sukladno odredbama iste.

Članak 21. propisuje stupanje na snagu Odluke osmoga dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Zagreba što je sukladno članku 120. stavku 2. Poslovnika Gradske skupštine Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 17/09, 6/13, 7/14, 24/16-ispr., 2/17, 9/17-pročišćeni tekst, 13/18, 20/18-ispr., 2/19, 8/21, 11/21-pročišćeni tekst i 17/21-ispr.) koji propisuje da odluke i drugi opći akti stupaju na snagu najranije osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Zagreba.