

## **Gradonačelnik**

KLASA: 371-01/14-01/108  
URBROJ: 2117/01-01-15-5  
Dubrovnik, 1. listopada 2015.

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-pročišćeni tekst) i članka 41. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj 4/09, 6/10, 3/11, 14/12, 5/13 i 6/13 - pročišćeni tekst), gradonačelnik Grada Dubrovnika donio je

### **ZAKLJUČAK**

1. Utvrđuje se Prijedlog odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika i dostavlja Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i donošenje.
2. Izvjestitelj o ovom predmetu bit će Andro Vlahušić, gradonačelnik Grada Dubrovnika.

Gradonačelnik:  
Andro Vlahušić

#### **DOSTAVITI:**

1. Gradsko vijeće Grada Dubrovnika
2. Upravni odjel za gospodarenje nekretninama, ovdje
3. Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje
4. Pismohrana

Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12) i članka \_\_\_\_ Statuta Grada Dubrovnika ("Službene novine" Grada Dubrovnika broj \_\_\_\_ ) Gradsko vijeće Grada Dubrovnika, na sjednici \_\_\_\_\_ 2015. godine, donijelo je

## **ODLUKU O PRODAJI STANOVA U VLASNIŠTVU GRADA DUBROVNIKA**

### **I. OPĆE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Ovom se Odlukom uređuju način, uvjeti i postupak prodaje stanova, idealnih dijelova stanova i stanova neprikladnih za stanovanje (u daljnjem tekstu: stan) u vlasništvu Grada Dubrovnika (u daljnjem tekstu: Grad).

#### **Članak 2.**

Predmet prodaje prema ovoj Odluci su stanovi :

1. koje koriste najmoprimci iz članka 30. i 38. Zakona o najmu stanova koji su sklopili ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme ( u daljnjem tekstu: zaštićeni najmoprimci);
2. koji se koriste na temelju ugovora o čuvanju stana;
3. koji se koriste na temelju ugovora o najmu sa slobodno ugovorenom najamninom;
4. koji se do dana stupanja na snagu ove odluke, koriste bez valjanje pravne osnove;
5. koji su slobodni od osoba i stvari te koji se ne koristi za stanovanje.

#### **Članak 3.**

Odredbe ove Odluke ne odnose se na stanove:

- koji su predmet naknade prema Zakonu o naknadi za imovinu za oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine

- koji su izgrađeni sredstvima namijenjenim za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba i osoba slabijeg imovnog stanja

- koji se nalaze u povijesnoj jezgri Grada Dubrovnika i kontaktnom području zone stroge zaštite.

### **II. UVJETI I NAČIN PRODAJE**

#### **Članak 4.**

Stanovi iz članka 2. ove odluke prodaju se javnim natječajem i to po tržišnoj vrijednosti kao početnoj kupoprodajnoj cijeni stana koju utvrđuje gradonačelnik Grada ( u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) na temelju elaborata o procjeni prometne vrijednosti nekretnine ( u daljnjem

tekstu: elaborat), izrađenog od strane ovlaštene osobe građevinske struke, koji ne smije biti stariji od godine dana.

#### **Članak 5.**

U slučaju kada je od izrade elaborata proteklo više od godine dana, prije provođenja postupka prodaje stana, obavezno se izrađuje revizija elaborata.

#### **Članak 6.**

Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi Gradonačelnik.

#### **Članak 7.**

Natječaj provodi Povjerenstvo kojeg imenuje Gradonačelnik. Povjerenstvo se sastoji od 5 članova.

#### **Članak 8.**

Postupak i uvjeti natječaja objavljuju se na web stranicama Grada i na oglasnoj ploči Grada, Pred Dvorom 1, te u lokalnom tisku.

Tekst natječaja sadrži osobito sljedeće:

1. podatke o stanu (adresa, površinu i zemljišno-knjižnu oznaku stana),
2. početni iznos kupoprodajne cijene stana,
3. odredbu o pravu prvokupa
3. iznos jamčevine u iznosu od 10% od početne kupoprodajne cijene stana kojeg treba položiti svaki ponuditelj,
4. odredbu o načinu i roku plaćanja kupoprodajne cijene stana,
5. rok za podnošenje ponuda na natječaj,
6. popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu,
7. odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati,
8. odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji
9. odredbu o poništenju natječaja, djelomično ili u cijelosti, bez posebnog obrazloženja ponuditeljima te da Grad nije obvezan prihvatiti nijednu ponudu, u kojem slučaju ne odgovara za eventualnu štetu ponuditeljima,
10. odredbu da osim ugovorene cijene kupac u cjelini snosi troškove postupka i sastavljanja ugovora te sve poreze i pristojbe.

Tekst natječaja može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi prodaje stana.

#### **Članak 9.**

U slučaju da dva ili više ponuditelja ponude istu cijenu, tim će se ponuditeljima odrediti rok od 24 sata za predaju novih pisanih ponuda ( u zatvorenim omotnicama) koje ne mogu biti niže od ponuđenih.

#### **Članak 10.**

Ukoliko se stan koji je predmet natječaja nalazi u zgradi koja predstavlja kulturno dobro, Republika Hrvatska i Dubrovačko-neretvanska županija imaju pravo prvokupa kulturnog dobra u zakonskom roku od 60 dana od dana dostave ponude po cijeni postignutoj natječajem.

Ukoliko Republika Hrvatska i Dubrovačko-neretvanska županija ne prihvate ponudu pravo prvenstva na sklapanje ugovora o kupoprodaji stana ima ponuditelj koji je zaštićeni najmoprimac stana koji je predmetom prodaje, ako udovolji uvjetima natječaja, sudjeluje na njemu i prihvati najvišu ponuđenu kupoprodajnu cijenu, i to u roku od 30 dana od dana obavijesti.

### **Članak 11.**

Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije.

Ostale strane pravne i fizičke osobe mogu sudjelovati na natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske ( načelo uzajamnosti).

### **Članak 12.**

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

Jamčevina koju su položili ponuditelji čije ponude nisu prihvaćene, vratit će se najkasnije u roku od osam dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, istodobno s dostavljanjem obavijesti o neprihvatanju ponude.

Ponuditelju čija ponuda bude prihvaćena, položena jamčevina uračunava se u kupoprodajnu cijenu stana.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od sklapanja ugovora o prodaji stana nema pravo na povrat jamčevine.

### **Članak 13.**

Pisana ponuda za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:

- oznaku stana koji je predmet javnog natječaja,
- dokumentaciju koja sadrži osnovne osobne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (ovjerenu presliku osobne iskaznice ako je ponuditelj fizička osoba, OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, izvornik ili ovjerenu presliku rješenja o upisu u sudski ili drugi odgovarajući registar, ako je ponuditelj pravna osoba i slično)
- dokaz o uplati jamčevine,
- nominalni iznos ponuđene kupoprodajne cijene,
- broj računa na koji će se vratiti uplaćena jamčevina,
- uvjerenje o nepostojanju dugovanja prema Gradu iz svih osnova,

- ostalu dokumentaciju navedenu u tekstu natječaja.

#### **Članak 14.**

Ponude se podnose Povjerenstvu preko Upravnog odjela za gospodarenje nekretninama u roku koji je utvrđen javnim natječajem.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo neće razmatrati.

#### **Članak 15.**

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, na prijedlog Povjerenstva, donosi:

- Gradonačelnik, za ponuđenu kupoprodajnu cijenu stana koja ne prelazi iznos od 1.000.000,00 kn (slovima: jedanmilijunkuna),

- Gradsko vijeće, za ponuđenu kupoprodajnu cijenu stana koja prelazi iznos od 1.000.000,00 kn (slovima: jedanmilijunkuna).

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja, uz ispunjavanje uvjeta iz natječaja, sadrži i najviši iznos kupoprodajne cijene stana.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude, jamčevina mu se ne vraća.

#### **Članak 16.**

U slučajevima kada je predmet prodaje stan kojeg koristi zaštićeni najmoprimac iz članka 2 st. 1. ove Odluke Grad je dužan preporučanim pismom ili podneskom preko suda, prethodno ponuditi taj stan na prodaju i priopćiti mu cijenu iz čl. 15. st.2 ove Odluke i uvjete prodaje.

Ako zaštićeni najmoprimac u roku od 30 dana od dana kada je ponuda učinjena ne izjavi da ponudu prihvaća, Grad može stan prodati najpovoljnijem ponuditelju iz natječaja.

Ako se s zaštićenim najmoprimcem sklapa ugovor o kupoprodaji stana u obvezi je prije sklapanja ugovora o kupoprodaji podmiriti dugovanje prema Gradu iz svih osnova.

#### **Članak 17.**

Osobe iz članka 36. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ( u daljnjem tekstu: Zakon) imaju pravo na kupnju stana pod uvjetima propisanim Zakonom i Uredbom o stambenom zbrinjavanju članova obitelji smrtno stradalog, zatočenoga, ili nestaloga hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, hrvatskih ratnih vojnih invalida iz Domovinskog rata i dragovoljaca iz Domovinskog rata.

#### **Članak 18.**

Na temelju odluke iz članka 15. ove Odluke, Grad i najpovoljniji ponuditelj sklapaju ugovor o kupoprodaji stana najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja odluke.

Ugovor o kupoprodaji stana sklapa Gradonačelnik ili osoba koju Gradonačelnik za to ovlasti.

### **Članak 19.**

Plaćanje kupoprodajne cijene stana izvršit će se jednokratno, u roku od 60 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

### **Članak 20.**

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

Ako najpovoljniji ponuditelj izostanak opravda, odredit 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. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u rokovima iz stavaka 1 i 2. ovoga članka, zaključak 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 raskida, a jamčevina se ne vraća.

### **Članak 21.**

Ako osobe iz članka 16. ove odluke ne pristupe sklapanju kupoprodajnog ugovora, na odgovarajući način se primjenjuju odredbe članka 20. stavaka 1., 2., 3. i 6. ove Odluke.

## **ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 22.**

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Dubrovnika“.

REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA  
Grad Dubrovnik

Upravni odjel za gospodarenje  
nekretninama

KLASA:371-01/14-01/108  
URBROJ:2117/01-04-15-4  
Dubrovnik, 1. listopada 2015.g.

**GRADONAČELNIKU**  
o v d j e

Predmet: Prijedlog zaključka o utvrđivanju rješenja Gradskog vijeća kojim Grad Dubrovnik donosi Odluku o prodaji stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika

U izvornom vlasništvu Grada Dubrovnika nalazi se ukupno 123 stan. Stoga je u okviru stambene politike Grada Dubrovnika izrađen prijedlog Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika. Odlukom su uređeni uvjeti, način i postupak prodaje stanova koji su u vlasništvu Grada Dubrovnika. Također su utvrđene ovlasti Gradonačelnika te Gradskog vijeća, kao tijela nadležnih za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada. Grad Dubrovnik će sredstva ostvarena prodajom stanova koristiti za stjecanje i održavanje stanova u vlasništvu Grada.

Temeljem prethodno navedenog i na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine», broj 33/01., 129/05., 109/07., 125/08. i 36/09.) i članka 42. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj 4/09., 6/10. i 3/11.), predlaže se donošenje sljedećeg

### **Z A K L J U Č K A**

1. Utvrđuje se prijedlog Rješenja o donošenju Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika i dostavlja se Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i donošenje.
2. Izvjestitelj o ovom predmetu bit će Andro Vlahušić, gradonačelnik Grada Dubrovnika.

Pročelnica  
Branka Vukić, dipl.iur.

Dostaviti:

1. Gradsko vijeće Grada Dubrovnika
2. Upravni odjel za gospodarenje nekretninama, ovdje
3. Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje
4. Pismohrana

## **O b r a z l o ž e n j e**

### **Prijedloga odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika**

U izvornom vlasništvu Grada Dubrovnika nalazi se ukupno 123 stana. Stanovi u izvornom vlasništvu Grada Dubrovnika koriste se temeljem ugovora o najmu - 78 stanova, temeljem ugovora o čuvanju -22 stana, bez valjanog pravnog temelja -12 stanova (sudski postupci za iseljenje su u tijeku ili u pripremi za pokretanje postupka pred nadležnim sudom) te ostalo (nepodobni za korištenje ili u sudskom postupku za utvrđenje prava vlasništva) - 11 stanova.

U povijesnoj jezgri Grada nalazi se 18 stanova, u kontaktnom području zone stroge zaštite 4 stana a u zgradi „S“ koja je izgrađeni sredstvima namijenjenim za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba i osoba slabijeg imovnog stanja nalazi se 35 stanova.

Na temelju Zakona o najmu stanova zaštićenu najamninu plaćaju korisnici stanova koji su na dan stupanja na snagu Zakona (5.11.1996.) imali pravni položaj nositelja stanarskog prava, zatim korisnici stanova izgrađenih sredstvima namijenjenim za rješavanje stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja, te osobe koje se koriste stanom na temelju propisa o pravima hrvatskih branitelja.

U 2014.g. je za održavanje stambenih zgrada mješovitog vlasništva, a u kojima se nalaze stanovi u gradskom vlasništvu, sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, upravitelju zgrada je plaćana pričuva, a za zgrade u 100%-tnom vlasništvu grada uplaćivana je posebno ugovorena naknada za održavanje. Slijedom navedenog, za održavanje zgrada u 2014.g. je plaćeno ukupno 267.895,00 kn a glede održavanja stanova na ime usluga njihovog tekućeg i investicijskog održavanja u 2014.g. je utrošeno ukupno 104.088,00 kn.

Prosječna zaštićena najamnina u gradskim stanovima za 2015.g. iznosi mjesečno 3,05 kn/ m2 stana.

Prosječna slobodno ugovorena najamnina za 2015.g. iznosi mjesečno 13,50 kn / m2 stana.

Naknada za korištenje stana bez valjanog pravnog temelja mjesečno iznosi 8,00 kn / m2 stana.

Na ime najamnine i navedenih naknada ukupno je naplaćeno 526.146,00 kn.

Prema financijskom planu prihoda za 2015.g. Grada Dubrovnika, prihod od iznajmljivanja stambenih objekata iznosi 400.000,00 kn, a prema planu rashoda i izdataka za 2015.g. na programu „stanovi“, aktivnosti – održavanje i ostali rashodi na kontu usluge tekućeg održavanja planirano je 100.000,00 kn te na aktivnosti – pričuva i naknada planirano je 300.000,00 kuna.

Stoga je u okviru stambene politike Grada Dubrovnika izrađen prijedlog Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Dubrovnika. Odlukom su uređeni uvjeti, način i postupak prodaje stanova koji su u vlasništvu Grada Dubrovnika.

Također su utvrđene ovlasti Gradonačelnika te Gradskog vijeća, kao tijela nadležnih za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada.

Odredbe ove Odluke ne odnose se na stanove koji su predmet naknade prema Zakonu o naknadi za imovinu za oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine kao i na one koji su izgrađeni sredstvima namijenjenim za rješavanje stambenih pitanja socijalno ugroženih osoba i osoba slabijeg imovnog stanja, te one koje se nalaze u povijesnoj jezgri Grada Dubrovnika i kontaktnom području zone stroge zaštite.



Odlukom je utvrđeno da odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi Gradonačelnik, da početnu cijenu stana utvrđuje Gradonačelnik, te da odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja na prijedlog Povjerenstva donosi Gradonačelnik za ponuđenu kupoprodajnu cijenu koja ne prelazi iznos od 1.000.000,00 kn, a Gradsko vijeće za ponuđenu kupoprodajnu cijenu koja prelazi iznos od 1.000.000,00 kn.

Nadalje, člankom 17. Odluke je utvrđeno da osobe iz članka 36. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji imaju pravo na kupnju stana pod uvjetima propisanim Zakonom i Uredbom o stambenom zbrinjavanju članova obitelji smrtno stradalog, zatočenoga, ili nestaloga hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, hrvatskih ratnih vojnih invalida iz Domovinskog rata i dragovoljaca iz Domovinskog rata.

Grad Dubrovnik će sredstva ostvarena prodajom stanova koristiti za stjecanje i održavanje stanova u vlasništvu Grada.