

Na temelju članka 28.Statuta Općine Kneževi Vinogradi( „Službeni glasnik Općine Kneževi Vinogradi“ broj: 18/01,2/03,3/06 i 9/06) ,a u svezi s Uredbom o uvjetima za kupnju obiteljski kuća ili stana u vlasništvu na područjima posebne državne skrbi (narodne novine broj:48/03 i 68/07) 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).Općinsko vijeće Općine Kneževi Vinogradi ,na 23.sjednici održanoj dana 28.10.2008.donijelo je

## **ODLUKU**

### **O prodaji obiteljski kuća i stanova u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi**

#### **Članak 1.**

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti pod kojima se prodaju obiteljske kuće i stanovi ( u daljem tekstu kuće ili stanovi)u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi.

#### **Članak 2.**

Kuće ili stanovi u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi prodaju se najmoprimcima koji u istim neprekidno prebivaju 10 godina.

Pod uvjetom određenim ovom Odlukom,Kuća ili stan u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi 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 upravljanje 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.ovog 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 Jedinstvenom upravnom odjelu Općine.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 njime koristi kuću ili stan.

Ako najmoprimac kuću ili stan zajednički kupuje i osobe iz članka 4.stavak 2.ove uredbe,uz zahtjev za kupnju prilaže se i pisana suglasnost najmoprimca.

Jedinstveni upravni odjel Općine od podnositelja zahtjev može zatražiti i dodatnu dokumentaciju, koju ocjenjuje potrebnom za utvrđivanje činjenica odlučениh za kupoprodaju obiteljske kuće ili stana

Ugovor o kupoprodaji kuće ili stana u općinskom vlasništvu ,u Ime Općine Kneževi Vinogradi kao prodavatelj sklapa načelnik.

#### Članak 6.

Nakon što se prikupe zahtjevi za kupnju kuće ili stana u smislu članka 5.ove Odluke,popis kuća i stanova za koje najmoprimci imaju pravo na kupovinu ,proslijedit će se Povjerenstvu 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) radi procjene građevinske vrijednosti nekretnine,odnosno stanja nekretnine ,kao temelja za određivanje kupoprodajne cijene.

Ovlašćuje se Poglavarstvo Općine Kneževi Vinogradi da u roku 30 dana od stupanja na snagu ove Odluke,posebnom odlukom utvrdi koje kuće i stanovi u općinskom vlasništvu su od posebnog interesa za prostorni razvitak Općine Kneževi Vinogradi ,odnosno koje kuće i stanovi neće biti predmet prodaje sukladno odredbama ove Odluke.

Najmoprimcima kuća i stanova u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi za koje se Odlukom iz stavka 2.ovog članka utvrdi da su od posebnog interesa prostorni razvitak Općine Kneževi Vinogradi,po osiguranju raspoloživih stambenih kapaciteta,ponudit će se u najam druga odgovarajuća kuća ili stan u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi,koju kuću ili stan najmoprimac može okupiti na način i po postupku propisanom ovom odlukom,s tim da mu se pri utvrđivanju prava na otkup i otkupne cijene priznaju sva stečena prava koja se odnose na korištenje kuće ili stana koji ne može biti predmet prodaje.

#### Članak 7.

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

Prodajna cijena utvrđuje se umanjnjem vrijednosti nekretnine iz stavka 1.ovog članka Prema navedenim kriterijima i to slijedećim 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).

Predsjednik Povjerenstva za prikupljanje zahtijeva za prodaju obiteljskih kuća i stanova u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi je predstavnik Županije.

Članovima Povjerenstva za procjenu nekretnine iz stavka 3.ovog članka pripada pravo na naknadu za obavljenju procjenu kuća i stanova u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi u visini naknade utvrđene za procjenu kuća i stanova u državnom vlasništvu,što iznosi 100,00 kuna neto po stambenoj jedinici ukupno za sve članove.

#### 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 sa sanitarnim čvorom i bez oštećenja nosivi konstruktivnih elemenata.

33% stan stariji od 25 godina. Stan na završnim etažama zgrada gdje je potrebna sanacija krovišta. Stan bez sanitarnog čvora. Stan oštećenih nosivi /konstruktivnih elemenata .

-obiteljske kuće

0% kuća stara do 10 godina ili u potpunosti obnovljena u posljednjih 10 godina .

0% kuća stara od 10 godina do 25 godina sa sanitarnim čvorom i bez većih oštećenja sastavnih/konstruktivnih elemenata građevine te kuća bez fasada do 10 godina starosti.

33 % kuća bez sanitarnog čvora,kuća bez fasade starija od 10 godina,kuća sa manje oštećenim sastavnim djelovnim građevine ili krovišta,ali bez oštećenja nosivih /konstruktivnih elemenata te kuća stariji od 25 godina.

50 % trenutno useljiva kuća.Kuća bez AB stropne ploče ili kuća kojoj je potrebna potpuna konstrukcija 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 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 kupaca.Izračun prodajne cijene, visine popusta i iznos 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 je kupac dužan platiti u roku 15 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Kod kupnje kuće 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 kamata 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 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 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.ovog 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 kupca 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 založeno pravo u korist Općine Kneževi Vinogradi,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 sredstva 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 obavezan 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 obaveza 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 ovog 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.

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

#### Članak 15.

Troškovi u vezi sa sklapanjem ugovora o kupoprodaji podmiruje prodavatelj.

Troškovi koji proizlaze iz zahtijeva 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 Općine Kneževi Vinogradi i uplaćuje se na njen račun. Uplaćena sredstva mogu se koristiti za izgradnju i obnovu komunalne i socijalne infrastrukture, stambeno zbrinjavanje, izgradnju socijalnih stanova te podizanja standarda stambenog fonda.

Općina Kneževi Vinogradi dužna je izraditi program utroška sredstava za narednu godinu i uskladiti ga s Ministarstvom mora turizma prometa i razvitka.

O utrošenim sredstvima podnijet će izvješće Općinskom vijeću Općine Kneževi Vinogradi do 31. ožujka tekuće godine za prethodnu godinu.

Točka 17.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Kneževi Vinogradi.

Klasa:371-01/08-01/1

Urbroj:2100/06-01-01-08-01

Kneževi Vinogradi,28.10.2008

Predsjednik  
Općinskog vijeća  
Petrović Stojan dipl.iur.v.r.

---