

HRVATSKI ZAVOD ZA MIROVINSKO OSIGURANJE

P R A V I L N I K

**o uvjetima i načinu prodaje stanova u vlasništvu
Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje**

Zagreb, svibanj 2018.

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), i članka 21. točke 17. Statuta Hrvatskog Zavoda za mirovinsko osiguranje (Narodne novine, br. 28/14 i 24/15), Upravno vijeće Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, na sjednici održanoj 20. lipnja 2018., donosi

P R A V I L N I K

o uvjetima i načinu prodaje stanova u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje

Članak 1.

Ovim Pravilnikom uređuju se uvjeti i način prodaje stanova u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (u daljnjem tekstu: Zavod).

Članak 2.

(1) Predmet prodaje prema ovom Pravilniku su:

- a) stanovi dani u najam radnicima Zavoda u skladu s općim aktom Zavoda
- b) stanovi dani u najam umirovljenicima u skladu s općim aktom Zavoda
- c) stanovi dani u najam prema Zakonu o najmu stanova sa slobodno ugovorenim najamninom
- d) ostali stanovi.

(2) Odredbe ovoga Pravilnika ne primjenjuju se na stanove u kojima stanuju osobe koje su stekle status zaštićenog najmprimca.

Članak 3.

(1) Stanovi iz članka 2. točke a) i b) mogu se prodavati radnicima Zavoda i umirovljenicima ako stan koriste na temelju ugovora o najmu, sklopljenog prema općim aktima Zavoda, prema tržišnoj cijeni utvrđenoj po ovlaštenoj osobi, iskazanoj u kunama.

(2) Radnicima Zavoda i umirovljenicima iz prethodnog stavka u cijenu stana priznat će se vlastita sredstva uložena u stan i to za:

- zamjenu i popravak stolarije i podova
- električne, plinske, vodovodne i kanalizacijske instalacije
- uređenje sistema grijanja i hlađenja
- keramičarske radove

prema izračunu ovlaštene osobe, u skladu sa zapisnikom o primopredaji stana ili drugom raspoloživom dokumentacijom, a najviše 30% od cijene stana utvrđene prema prethodnom stavku.

(3) Troškove procjene vrijednosti stana i troškove procjene vlastitih uložених sredstava iz prethodnog stavka snositi će kupac izravno ovlaštenoj osobi koju odabere Zavod.

Članak 4.

Radnicima Zavoda i umirovljenicima iz članka 2. točke a) i b) ovoga Pravilnika priznaje se popust od 10% od cijene stana utvrđene prema članku 3. ovoga Pravilnika.

Članak 5.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu platiti odjednom u roku od 60 (šezdeset) dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora, osim ako je drugačije ugovoreno.

Članak 6.

Stanovi se prodaju kao knjižno ili izvanknjižno vlasništvo.

Članak 7.

- (1) Postupak prodaje stanova iz članka 2. točke a) i b) pokreće se na temelju:
- ponude za sklapanje ugovora o kupoprodaji, prema uvjetima određenima ovim Pravilnikom, koju Zavod upućuje najmoprimcu nakon što bude donesena Odluka o neposrednoj prodaji stana iz članka 9. ovoga Pravilnika, ili
 - prijedloga najmoprimca upućenog Zavodu u pisanom obliku.
- (2) Ponuda za sklapanje ugovora o kupoprodaji iz prethodnog stavka mora osobito sadržavati:
- kupoprodajnu cijenu stana
 - obavijest o priznanju vlastitih sredstava uloženi u stan te načinu njihove procjene
 - obavijest najmoprimcu da ukoliko ne prihvati ponudu za sklapanje ugovora Zavod može donijeti poslovnu odluku o prodaji stana putem javnog poziva za javno prikupljanje ponuda
- (3) Ukoliko najmoprimac iz stavka 1. ovoga članka dostavi Zavodu prijedlog za kupnju stana Zavod će, ukoliko postoji poslovni interes za prodajom stana, donijeti Odluku o neposrednoj prodaji stana te će najmoprimcu dostaviti ponudu za sklapanje ugovora o kupoprodaji.

Članak 8.

- (1) Stanovi iz članka 2. točke c) i d) prodaju se putem javnog natječaja koji se provodi u obliku javnog poziva za javno prikupljanje ponuda.
- (2) Najmoprimci iz članka 2. točke c) koji imaju valjanu pravnu osnovu za korištenje stana i podmirene sve dospjele obveze, imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o kupoprodaji, pod uvjetom da prihvate najvišu ponuđenu cijenu. Izjavu o prihvaćanju najviše ponuđene cijene najmoprimac je dužan dati odmah po otvaranju ponuda, a ukoliko nije prisustvovao otvaranju ponuda u roku 3 (tri) dana od primitka obavijesti Zavoda.

Članak 9.

Odluku o pokretanju postupka prodaje stana putem javnog poziva za javno prikupljanje ponuda, odnosno Odluku o neposrednoj prodaji stana, donosi ravnatelj u skladu s odredbama Statuta Zavoda.

Članak 10.

- (1) Prije prodaje stana putem javnog poziva za javno prikupljanje ponuda izvršit će se procjena tržišne vrijednosti stana sukladno propisu kojim se uređuje procjena tržišne vrijednosti nekretnina.
- (2) Početni iznos kupoprodajne cijene stana ne može biti manji od procijenjene tržišne vrijednosti utvrđene od ovlaštene osobe sukladno stavku 1. ovog članka.
- (3) Ako u prvom krugu postupka nije pristigla niti jedna valjana ponuda, Zavod će ponoviti javni poziv za javno prikupljanje ponuda s istom početnom cijenom.
- (4) Ako se postupak prodaje i nakon ponavljanja dovrši bez uspjeha, predmetni stan neće se prodavati prije ponovne procjene tržišne vrijednosti.
- (5) Procjenu iz stavka 4. ovog članka ne može obaviti osoba koja je radila prvu procjenu.

Članak 11.

Stanovi se mogu prodavati po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti, neposredno bez provedbe javnog poziva Republici Hrvatskoj, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnoj osobi čiji je vlasnik

ili osnivač Republika Hrvatska i pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i u drugim slučajevima kad je to propisano posebnim propisom, ako Zavod donese poslovnu odluku o prodaji.

Članak 12.

(1) Postupak provedbe javnog poziva za javno prikupljanje ponuda provodi Povjerenstvo za provedbu postupka, temeljem Odluke o pokretanju postupka prodaje stana iz članka 9. ovoga Pravilnika.

(2) Povjerenstvo se sastoji od:

- predsjednika
- zamjenika predsjednika
- 3 (tri) člana
- 1 (jednog) zamjenika člana, koji mijenja odsutnog člana Povjerenstva.

(3) Zadaci Povjerenstva su:

- utvrditi i objaviti tekst javnog poziva za javno prikupljanje ponuda
- prikupiti pisane ponude
- otvoriti, razmotriti i utvrditi najpovoljniju ponudu te predložiti ravnatelju ili osobi koju je ravnatelj ovlastio, donošenje odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 13.

(1) Javni poziv za javno prikupljanje ponuda objavljuje se u Narodnim novinama ili/i u dnevnom ili tjednom tisku, ovisno o tome što je za Zavod povoljnije i za koji stan se objavljuje poziv za javno prikupljanje ponuda s obzirom na lokaciju, o čemu odlučuje ravnatelj, odnosno osoba koju on ovlasti za donošenje odluke o raspisivanju javnog poziva, a javni poziv se obvezno objavljuje i na web-stranici Zavoda.

(2) Rok za podnošenje ponuda utvrđuje se u trajanju od 30 (trideset) dana od dana objave poziva u Narodnim novinama ili u dnevnom tisku, a iznimno može biti i kraći, ali ne kraći od 15 (petnaest) dana.

Članak 14.

Javni poziv za javno prikupljanje ponuda sadrži:

- opis stana (adresa, oznaka zemljišnoknjižnih podataka, površina i drugi podaci)
- početnu cijenu stana izraženu u kunama
- odredbu tko može sudjelovati u postupku za javno prikupljanje ponuda (domaće fizičke i pravne osobe, strane fizičke osobe ukoliko su državljani EU ili država s kojima Republika Hrvatska ima uspostavljen reciprocitet pri pravu na kupnju stana s obzirom na državljanstvo kupca uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa te strane pravne osobe koje imaju registrirano sjedište u EU ili u državama s kojima Republika Hrvatska ima uspostavljen reciprocitet pri pravu na kupnju nekretnina, uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa)
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu
- vrijeme kad se stan može razgledati
- rok za podnošenje ponuda
- odredbu kome i na koju adresu se dostavljaju ponude, bez obzira na način dostave
- iznos i rok za uplatu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje

- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem
- odredbu da će se u slučaju odustajanja prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja
- odredbu da će, ukoliko pristignu 2 (dvije) identične potpune ponude s istim iznosom ponuđene cijene, ponuditelji biti pozvani da u roku 3 (tri) dana po primitku obavijesti u zatvorenoj omotnici dostave nadopunu ponude, kako bi se donijela odluka o najpovoljnijem ponuditelju
- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine
- odredbu da će se odabranom ponuditelju jamčevina uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima Zavod će vratiti jamčevinu u roku od 30 (trideset) dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, s time da ponuditelj kojem se vraća jamčevina nema pravo na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan zaprimanja ponude na adresu naznačenu u javnom pozivu, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom
- odredbu da se stan prodaje u stanju »viđeno-kupljeno«
- odredbu da kupac stupa u posjed stana nakon uplate cjelokupne kupoprodajne cijene
- odredbu o pravu Zavoda da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora bez ikakve odgovornosti prema ponuditeljima i bez obaveze da obrazloži svoju odluku.

Članak 15.

(1) U javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda od ponuditelja će se zatražiti da uz ponuđenu cijenu navede i sljedeće podatke:

- osobni identifikacijski broj (OIB)
- kontakt podatke (adresa, fax, broj telefona, e-mail adresa)
- naziv banke i broj računa ponuditelja za povrat jamstva u slučaju njezina neprihvatanja.

(2) Ponudi se obvezno prilaže:

1. a) domaće fizičke osobe su dužne priložiti presliku važeće osobne iskaznice, a strane fizičke osobe presliku putovnice

b) domaće pravne osobe moraju priložiti izvadak iz sudskog registra, a strane pravne osobe izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik

2. domaće pravne i fizičke osobe dužne su priložiti izvornik ili ovjerenu presliku potvrde nadležne Porezne uprave o podmirenju poreznog duga, koja ne smije biti starija od 60 dana

3. dokaz o izvršenoj uplati jamčevine

4. izjavu ponuditelja kojom se obvezuje da će, u slučaju prihvatanja njegove ponude, snositi troškove sklapanja i provedbe ugovora o kupoprodaji te da u cijelosti prihvaća uvjete javnog poziva za javno prikupljanje ponuda.

Članak 16.

Nekretnine se ne mogu prodati ponuditelju koji ima dospelu nepodmirenu obvezu prema Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje i državnom proračunu Republike Hrvatske, osim ako je posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 17.

Osobe koje namjeravaju sudjelovati u postupku javnog prikupljanja ponuda dužne su uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% od utvrđene početne cijene.

Članak 18.

Ponuditelji upućuju ponude u zatvorenoj omotnici putem pošte ili osobno na adresu navedenu u javnom pozivu s naznakama „POSTUPAK ZA JAVNO PRIKUPLJANJE PONUDA – OZNAKA STANA“ i „NE OTVARATI“.

Članak 19.

- (1) Ponude se otvaraju javno, nakon proteka roka za njihovo podnošenje, u vrijeme i na mjestu koje je određeno u javnom pozivu. Otvaranju ponuda mogu pristupiti podnositelji ponuda ili njihovi opunomoćenici.
- (2) Prije početka otvaranja ponuda utvrđuje se da li je javni poziv propisno objavljen, a nazočni natjecatelji upoznaju se s uvjetima i načinom provedbe postupka.
- (3) Na zapisnik se uzimaju podaci od svih nazočnih natjecatelja ili njihovih punomoćnika i utvrđuje se njihov identitet.
- (4) Prilikom otvaranja ponuda zapisnički se konstatira pravodobnost ponude, ponuditelj i iznos ponude.
- (5) Zavod zadržava pravo neprihvatanja nijedne ponude i pravo poništenja nadmetanja u bilo koje vrijeme prije zaključenja ugovora bez ikakve odgovornosti prema ponuditeljima i bez obaveze da obrazloži svoju odluku.

Članak 20.

- (1) Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete iz javnog poziva za javno prikupljanje ponuda.
- (2) U slučaju odustajanja prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.
- (3) Najpovoljniji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine.
- (4) Nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima Zavod će vratiti jamčevinu u roku od 30 (trideset) dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.
- (5) Prilikom vraćanja jamčevine iz prethodnog stavka ovog članka, ponuditelj kojem se vraća jamčevina nema pravo na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

Članak 21.

- (1) Zakašnjele i nepotpune ponude, te ponude koje ne ispunjavaju uvjete javnog poziva za javno prikupljanje ponuda neće se razmatrati.

(2) U slučaju da nitko u postupku prikupljanja ponuda ne dostavi ponudu, ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, Zavod može ponoviti javni poziv za javno prikupljanje ponuda prema odredbi čl. 10. ovog Pravilnika.

Članak 22.

- (1) Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi ravnatelj Zavoda ili osoba koju on ovlasti.
- (2) Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se svim ponuditeljima.

Članak 23.

- (1) Na temelju Odluke o odabiru iz članka 21. stavka 1., ravnatelj Zavoda sklapa kupoprodajni ugovor u roku od 60 (šezdeset) dana od donošenja Odluke.
- (2) Kod prodaje stana u izvanaknjižnom vlasništvu Zavoda, kupoprodajni ugovor mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.
- (3) Kupoprodajni ugovor, osim bitnih sastojaka određenih zakonom, obvezno sadrži odredbu da će Zavod izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.
- (4) Kupac stupa u posjed stana nakon uplate cjelokupne kupoprodajne cijene, o čemu će se sastaviti Zapisnik o primopredaji.
- (5) Sve troškove u vezi sa sklapanjem i provedbom kupoprodajnog ugovora snosi kupac.

Članak 24.

Stupanjem na snagu ovoga Pravilnika prestaje važiti Odluka o uvjetima i načinu prodaje stanova u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, KLASA: 041-01-05-02/5 od 26. srpnja 2005., Odluka o izmjeni odluke o uvjetima i načinu prodaje stanova u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje KLASA: 041-01-06-02/5 od 18. srpnja 2006. i Odluka o izmjeni odluke o uvjetima i načinu prodaje stanova u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje KLASA: 041-01-08-02/2 od 7. veljače 2008.

Članak 25.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu s danom donošenja.

KLASA: 041-01/18-02/3
URBROJ: 341-99-01/01-18-7
Zagreb, 20. lipnja 2018.

**PREDSJEDNICA UPRAVNOG VIJEĆA
HRVATSKOG ZAVODA ZA
MIROVINSKO OSIGURANJE**

Melita Čičak



O B R A Z L O Ž E N J E

UZ PRAVILNIK O UVJETIMA I NAČINU PRODAJE STANOVA U VLASNIŠTVU HRVATSKOG ZAVODA ZA MIROVINSKO OSIGURANJE

Ovim Pravilnikom reguliraju se uvjeti i način prodaje stanova u vlasništvu Zavoda.

Postojeća Odluka o uvjetima i načinu prodaje stanova u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje datira iz 2008. godine, stoga se ukazuje potreba za donošenjem ovoga Pravilnika radi optimizacije poslovanja Zavoda, imajući u vidu procijenjenu vrijednost stanova i ekonomski princip raspolaganja.

Zavod u svom vlasništvu ima veliki portfelj stanova, a prodaju tih stanova treba temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

Pravilnikom je predviđeno da se stanovi u vlasništvu Zavoda mogu prodavati uz plaćanje cijene odjednom u roku 60 dana od zaključenja kupoprodajnog ugovora. Stanovi se prodaju javnim pozivom za javno prikupljanje ponuda po početnoj cijeni utvrđenoj od ovlaštene osobe, a iznimno i neposrednom pogodbom Republici Hrvatskoj, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač Republika Hrvatska i pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i u drugim slučajevima kad je to propisano posebnim zakonom ako Zavod donese odluku o prodaji, dok je poseban način prodaje stanova predviđen za radnike Zavoda i umirovljenike.

Naime, Zavod je u ranijem razdoblju imao stambeni fond u koji se iz plaća izdvajalo 6 % za rješavanje stambenih potreba radnika Zavoda i 2% iz mirovina za rješavanje stambenih potreba umirovljenika. Iz tih sredstava Zavod je izgradio ili kupio stanove koji su predmet prodaje. Prodaja stanova radnicima i umirovljenicima koji sa Zavodom imaju sklopljen ugovor u najmu prema općem aktu Zavoda vrši se neposredno bez javnog prikupljanja ponuda, s tim da se radnicima i umirovljenicima priznaju uložena sredstva (do 30%), a zbog izdvajanja sredstava radnika i umirovljenika u nekadašnji stambeni fond, priznaje se popust na tržišnu cijenu od 10%.

Iz važeće Uredbe o načinu raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 127/13) preuzet je sadržaj javnog poziva i potrebna dokumentacija za sudjelovanje u postupku, te način provedbe postupka.