

CENTAR ZA RESTRUKTURIRANJE I PRODAJU

PRAVILNIK o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Centra za restrukturiranje i prodaju

Zagreb, ožujak 2021.

Na temelju članka 24. stavka 1. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine broj: 52/18) i članka 18. Statuta Centra za restrukturiranje i prodaju KLASA: 024-04/20-03/4, URBROJ: 360-00/01-2020-20 od 29. rujna 2020. godine, ravnatelj Centra za restrukturiranje i prodaju donosi i objavljuje

PRAVILNIK

o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Centra za restrukturiranje i prodaju

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim Pravilnikom uređuju se postupci koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Centra za restrukturiranje i prodaju, Zagreb (dalje u tekstu: CERP).

Članak 2.

Oblici raspolaganja nekretninama u vlasništvu CERP-a su:

- (1) prodaja nekretnina,
- (2) davanje nekretnina u zakup ili najam,
- (3) razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- (4) zamjena nekretnina,
- (5) darovanje nekretnina,
- (6) stjecanje nekretnina u korist CERP-a.

Članak 3.

Prije svakog raspolaganja nekretninama u vlasništvu CERP-a izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnina, sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje procjena vrijednosti nekretnina.

Procjenu tržišne vrijednosti nekretnina obavlja osoba koja je za to ovlaštena posebnim propisima kojima je uređeno područje procjene vrijednosti nekretnina izabrana u postupku javne nabave.

Odluku o raspolaganju nekretninama čija je procijenjena vrijednost do 1.000.000,00 kuna donosi ravnatelj CERP-a.

Odluku o raspolaganju nekretninama čija je procijenjena vrijednost viša od 1.000.000,00 kuna donosi Upravno vijeće CERP-a.

II. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 4.

Nekretnine u vlasništvu CERP-a prodaju se na temelju javnog natječaja ili neposredne pogodbe.

III. PRODAJA NEKRETNINA NA TEMELJU JAVNOG NATJEČAJA

Članak 5.

Odluku o prodaji nekretnine temeljem javnog natječaja, uvjetima natječaja i početnoj cijeni donosi tijelo iz članka 3. ovog Pravilnika, ovisno o visini utvrđene tržišne vrijednosti nekretnina od strane ovlaštenog sudskog vještaka.

Članak 6.

Namjera raspolaganja nekretninama putem javnog natječaja objavljuje se u jednom od viskotiražnih dnevnih listova, web stranici CERP-a i web stranici Hrvatske gospodarske komore koje raspolaganje može biti u obliku:

- javnog prikupljanja ponuda koje se provodi kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba za dostavu pisanih ponuda ili za dostavu ponuda putem elektronskih sredstava komunikacije za raspolaganje ponuđenim nekretninama.
- javnog nadmetanja koje se provodi kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba koje će putem usmene javne dražbe ili putem elektroničke dražbe ostvariti interes za raspolaganje ponuđenim nekretninama.,
- javno nadmetanje putem elektroničke dražbe provodi se prema pravilima sadržanim u svakoj pojedinačnoj odluci nadležnog tijela, koja se objavljuje na web stranici CERP-a.

Članak 7.

Nekretnine se prodaju kao knjižno vlasništvo, ugovorom o prodaji nekretnina koji se sklapa u roku od 30 dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za kupnju nekretnina.

Članak 8.

Postupak prodaje nekretnine putem javnog prikupljanja ponuda i javnog nadmetanja provodi Povjerenstvo za provedbu postupka prodaje nekretnine, imenovano od strane ravnatelja CERP-a, a temeljem Odluke o prodaji nekretnine iz članka 5. ovog Pravilnika.

Povjerenstvo za provedbu postupka prodaje nekretnine sastoji se od:

- voditelja Povjerenstva,
- 2 (dva) člana
- 1 (jednog) zamjenika člana, koji mijenja odsutnog člana Povjerenstva.

Povjerenstvo ima sljedeće obveze:

- kada se provodi postupak javnog prikupljanja, utvrditi je li ponuda zaprimljena u propisanom roku za podnošenje, otvoriti sve pristigle ponude u roku, odbaciti nepotpune ponude i sastaviti zapisnik o javnom otvaranju ponuda, te valjane ponude dostaviti nadležnoj stručnoj službi na daljnje postupanje,
- kada se provodi postupak javnog nadmetanja ili neposredne pogodbe, sastaviti izvješće o provedenom postupku temeljem kojeg se sklapa ugovor o prodaji te dati nalog za povrat uplaćene jamčevine neuspješnim kupcima.

Članak 9.

Rok za podnošenje ponuda ili provođenje javnog nadmetanja utvrđuje se Odlukom o prodaji nekretnine.

Članak 10.

Javni poziv za javno nadmetanje putem usmene javne dražbe za prodaju nekretnine sadrži:

- opis nekretnine (adresa, oznaka zemljišnoknjižnih podataka, površina i drugi podaci),

- početnu cijenu prodaje nekretnine izraženu u kunama,
- mjesto, datum i vrijeme javnog nadmetanja,
- rok za podnošenje prijave za sudjelovanje u postupku javnog nadmetanja,
- iznos jamčevine, rok za uplatu i oznaku računa na koji se ista uplaćuje,
- odredbu tko može sudjelovati u postupku za javno nadmetanje (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 nekretnina 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 prijavu,
- vrijeme kad se nekretnina može razgledati,
- cjenovni korak koji se utvrđuje u visini od 1% od početne vrijednosti nekretnine, izražen kao višekratnik broja 100,
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu da ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne sklopi kupoprodajni ugovor ili ne plati kupoprodajnu cijenu u roku navedenom u pozivu nema pravo na povrat jamčevine,
- odredbu da će se odabranom ponuditelju jamčevina uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima CER će vratiti jamčevinu u roku od 15 (petnaest) 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 će se u slučaju odustajanja prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu pod uvjetom da je ista viša od početne cijene prodaje,
- odredbu da se danom prijave za nadmetanje smatra dan zaprimanja potrebne dokumentacije za javno nadmetanje na adresu naznačenu u javnom pozivu, odnosno dan predaje dokumentacije na poštu preporučenom pošiljkom,
- odredbu da se nekretnina prodaje u stanju »viđeno-kupljeno«,
- odredbu da kupac stupa u posjed nekretnine nakon uplate cjelokupne kupoprodajne cijene,
- odredbu o pravu CERP-a da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora bez ikakve odgovornosti prema ponuditeljima i bez obveze da obrazloži svoju odluku, uz povrat jamčevine ponuditeljima.

Članak 11.

Javni poziv za prikupljanje ponuda sadrži:

- opis nekretnine (adresa, oznaka zemljišnoknjižnih podataka, površina i drugi podaci),
- početnu cijenu nekretnine 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 nekretnina 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,
- rok za podnošenje ponuda,
- odredbu kome i na koju adresu se dostavljaju ponude, bez obzira na način dostave,
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan zaprimanja ponude na adresu naznačenu u javnom pozivu ili dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,
- iznos i rok za uplatu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
- vrijeme kad se nekretnina može razgledati,
- 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 pod uvjetom da je ista viša od početne cijene prodaje,
- 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 prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o kupoprodaji ima osoba koja je u zakonitom posjedu nekretnine duže od 5 (pet) godina, uz uvjet da do podnošenja ponude ima podmirene dospjele obveze za tu nekretninu, ispunjava sve uvjete iz natječaja i ako prihvati najvišu ponuđenu cijenu. Izjavu o prihvaćanju najviše ponuđene cijene zakoniti posjednik je dužan dati odmah po otvaranju ponuda, a ukoliko nije prisustvovao otvaranju ponuda u roku 3 (tri) dana od primitka obavijesti CERP,
- odredbu da 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 CERP će vratiti jamčevinu u roku od 15 (petnaest) 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 nekretnina prodaje u stanju »viđeno-kupljeno«,
- odredbu da kupac stupa u posjed nekretnine nakon uplate cjelokupne kupoprodajne cijene,
- odredbu o pravu CERP-a da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora, bez ikakve odgovornosti prema ponuditeljima i bez obveze da obrazloži svoju odluku uz povrat jamčevine ponuditeljima.

Članak 12.

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

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

Prijavi ili Ponudi se obvezno prilaže:

- Preslika važeće osobne iskaznice za ponuditelje domaće fizičke osobe,
- Preslika važeće putovnice za ponuditelje strane fizičke osobe.
- Izvadak iz sudskog registra za ponuditelje domaće pravne osobe,
- Izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik za ponuditelje strane pravne osobe,
- Izvornik ili ovjerenu presliku potvrde nadležne Porezne uprave o podmirenju poreznog duga, koja ne smije biti starija od 60 dana, svi ponuditelji,
- Dokaz o izvršenoj uplati jamčevine, svi ponuditelji,
- Izjava kojom se obvezuje da će, u slučaju prihvaćanja njegove ponude, snositi troškove sklapanja i provedbe ugovora o kupoprodaji te da u cijelosti prihvaća uvjete javnog poziva za javno prikupljanje ponuda, svi ponuditelji.

Članak 13.

Nekretnine se ne mogu prodati ponuditelju koji ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema CERP-u, osim ako je posebnim propisima ili odlukom nadležnog tijela CERP-a odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 14.

Osobe koje namjeravaju sudjelovati u postupku javnog prikupljanja ponuda ili javnog nadmetanja dužne su uplatiti jamčevinu kako slijedi:

- za nekretnine čija je početna cijena do 1.000.000,00 kuna, u iznosu od 10% od utvrđene početne cijene
- za nekretnine čija je početna cijena od 1.000.001,00 kuna, u iznosu od 5% od utvrđene početne cijene.

Članak 15.

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

Članak 16.

Ponude otvara Povjerenstvo iz članka 8. ovog Pravilnika i to javno, nakon proteka roka za njihovo podnošenje, u vrijeme i na mjestu koje je određeno u javnom pozivu. Otvaranju ponuda mogu pristupiti podnositelji ponuda i njihovi opunomoćenici.

Prije početka otvaranja ponuda utvrđuje se da li je javni poziv propisno objavljen, a nazočni ponuditelji upoznaju se s uvjetima i načinom provedbe postupka.

Na zapisnik se uzimaju podaci od svih nazočnih ponuditelja ili njihovih punomoćnika i utvrđuje se njihov identitet.

Prilikom otvaranja ponuda zapisnički se konstatira pravodobnost ponude, ponuditelj i iznos ponude i da li ponuda sadrži svu traženu dokumentaciju u objavljenom javnom pozivu.

CERP zadržava pravo neprihvatanja nijedne ponude i pravo poništenja nadmetanja u bilo koje vrijeme prije zaključenja ugovora bez ikakve odgovornosti prema

ponuditeljima i bez obveze da obrazloži svoju odluku.

Članak 17.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete iz javnog poziva za javno prikupljanje ponuda.

U slučaju odustajanja prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj.

Najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine.

Nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima CERP će vratiti jamčevinu u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

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 18.

U slučaju da nitko u postupku prikupljanja ponuda ne dostavi ponudu, ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, CERP može ponoviti javni poziv za javno prikupljanje ponuda sukladno odredbi članka 5. ovog Pravilnika uz mogućnost smanjenja visine početne cijene iz prvog postupka sukladno mišljenju ovlaštene osobe koja je izradila procjenu vrijednosti nekretnine u prvom postupku.

U slučaju da se ponovljeni postupak prodaje nekretnine završi neuspješno, navedenom nekretninom neće se raspolagati prije njene ponovne procjene koju ne može izraditi osoba koja je radila prvu procjenu.

Odluku o sniženju početne cijene prodaje nekretnine u ponovljenim postupcima donosi ono tijelo koje je donijelo Odluku o prodaji nekretnine u prvom postupku prodaje nekretnine.

Članak 19.

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za prodaju nekretnine donosi nadležno tijelo koje je donijelo Odluku o prodaji nekretnine

Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se svim ponuditeljima.

Članak 20.

Na temelju Odluke nadležnog tijela CERP-a o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, sklapa se kupoprodajni ugovor u roku od 30 (trideset) dana od donošenja Odluke.

Kupoprodajni ugovor, osim bitnih sastojaka određenih zakonom, obvezno sadrži odredbu da će CERP izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva nakon uplate cjelokupne kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana sklapanja Ugovora.

Kupac stupa u posjed nekretnine nakon uplate cjelokupne kupoprodajne cijene, o čemu će se sastaviti Zapisnik o primopredaji.

Sve troškove u vezi sa sklapanjem i provedbom kupoprodajnog ugovora snosi kupac.

IV. PRODAJA NEKRETNINA NEPOSREDNOM POGODBOM

Članak 21.

Nekretnine u vlasništvu CERP-a mogu se prodati neposredno, bez provedbe javnog natječaja neposrednom pogodbom, uz naknadu utvrđenu Odlukom o raspolaganju sukladno članku 3. ovog Pravilnika i to u slučajevima predviđenim člankom 41. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine broj: 52/2018 - dalje u tekstu: Zakon) i člancima 15. i 16. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam, rješavanja imovinsko pravnih odnosa te postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (dalje u tekstu: Uredba).

V. DAVANJE NEKRETNINA U ZAKUP ILI NAJAM

Članak 22.

Prije svake objave javnog natječaja za davanje nekretnina u vlasništvu CERP-a u zakup ili najam izradit će se procjena tržišne vrijednosti zakupa ili najma sukladno posebnom propisu kojim se uređuje područje procjene vrijednosti nekretnina.

Nekretnine koje je CERP dao u zakup ili najam nije dopušteno davati u podzakup ili podnajam.

Za postupke raspolaganja iz stavka 1. ovog članka na odgovarajući način se primjenjuju odredbe članka 4 .do 21. ovog Pravilnika.

VI. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 23.

Suvlasnička zajednica nekretnine između CERP-a i trećih osoba razvrgnut će se temeljem odluke nadležnog tijela CERP-a i procjene tržišne vrijednosti nekretnina na način i po postupku propisanom člankom 19. Uredbe.

VII. ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 24.

Nekretnine u vlasništvu CERP-a mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinica lokalne i područne samouprave te samo izuzetno s trećim osobama u slučaju opravdanog gospodarskog interesa za Republiku Hrvatsku temeljem odluke nadležnog tijela CERP-a i procjene tržišne vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene, na način i po postupku propisanom člankom 20. Uredbe.

VIII. STJECANJE NEKRETNINA U VLASNIŠTVO CERP-a

Članak 25.

CERP može stjecati nekretnine u vlasništvo temeljem odluke svog nadležnog tijela i procjene tržišne vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene, na način i po postupku propisanom člankom 21. Uredbe.

Članak 26.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu prvog dana od dana objave na oglasnoj ploči CERP-a, a nakon stupanja na snagu objavit će se na intranet stranici CERP-a.

KLASA: 940-02/21-01/1

URBROJ: 360-03-03/05-2021-3

Zagreb, 2. travnja 2021.



Ovaj Pravilnik objavljen je na oglasnoj ploči CERP-a dana 07.04.2021. a stupio je na snagu dana 08.04.2021.

