

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Na temelju članka 13. Zakona o područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine", br. 86/08), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj _____. godine, donijela

**UREDBU
O UVJETIMA ZA KUPNJU OBITELJSKE KUĆE
ILI STANA U DRŽAVNOM VLASNIŠTVU NA PODRUČJIMA POSEBNE DRŽAVNE SKRBI**

Članak 1.

Ovom Uredbom utvrđuju se uvjeti pod kojima najmoprimac nakon 10 godina neprekidnog prebivanja u obiteljskoj kući ili stanu u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi (u daljnjem tekstu: kuća ili stan), može kupiti tu kuću ili stan.

Pod uvjetima propisanim ovom Uredbom, kuću ili stan u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi može kupiti najmoprimac i prije isteka 10 godina neprekidnog prebivanja u toj kući ili stanu.

Članak 2.

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 prava i obveze vlasnika koji proizlaze iz ugovora sklopljenih u vezi s upravljanjem 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 upotrebi građevine.

Članak 3.

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. ovoga članka, uz suglasnost tog najmoprimca, kupac kuće ili stana može biti i osoba koja je kao korisnik navedena u ugovoru o najmu.

Članak 4.

Pravo na kupnju stanova u vlasništvu Republike Hrvatske koji se nalaze u gradovima i općinama na području Vukovarsko-srijemske i Osječko-baranjske županije razvrstanim u I. skupinu područja posebne državne skrbi prema Zakonu o područjima posebne državne skrbi (Hrvatsko Podunavlje) imaju i bivši nositelji stanarskog prava na tim stanovima koji su stekli pravni položaj zaštićenog najmoprimca temeljem Zakona o najmu stanova (Narodne novine, broj 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06) pod uvjetom da te stanove neprekidno koriste i u njima i sada prebivaju.

Smatra se da je stanar neprekidno koristio stan u smislu stavka 1. ovog članka i u slučaju kad stan nije korišten za vrijeme dok je trajala obnova stana, što se dokazuje potvrdom Ministarstva regionalnog razvoja, šumarstva i vodnoga gospodarstva (u daljnjem tekstu: Ministarstvo).

Pravo na kupnju stana nemaju najmoprimci koji na području Republike Hrvatske imaju u vlasništvu drugi useljivi stambeni objekat, kao ni oni najmoprimci koji su useljivi stambeni objekat prodali, darovali ili na bilo koji drugi način otuđili nakon 8. listopada 1991. godine, kao ni najmoprimci koji su stambeno zbrinuti temeljem nekog drugog propisa a na teret državnog proračuna.

Pravo na kupnju stana može ostvariti i član uže obitelji najmoprimca uz suglasnost najmoprimca i pod uvjetom da s njim neprekidno živi od dana stupanja na snagu Zakona o najmu stanova kao i pod uvjetom da i

najmoprimac i član uže obitelji koji namjerava kupiti stan ispunjavaju sve uvjete za kupnju stana po odredbama ove Uredbe, a koji je kao član obitelji naveden u ugovoru o najmu stana.

Status najmoprимca dokazuje se ugovorom o najmu stana s Republikom Hrvatskom ili sudskom odlukom koja nadomješta taj ugovor.

Za sklapanje ugovora o najmu stana bivši nositelj stanarskog prava prilaže isprave kojima se dokazuje da je najmoprimac imao stanarsko pravo na stanu (odluka o dodjeli stana na korištenje, ugovor o korištenju stana i druge isprave kojima se nesporno dokazuje stanarsko pravo na stanu) te isprave kojima se dokazuje neprekidno korištenje stana (uvjerenje o prebivalištu nadležnog tijela). Ministarstvo je dužno prije sklapanja ugovora o najmu stana odnosno ugovora o prodaji stana na prikladan način provjeriti činjenicu živi li najmoprimac u predmetnom stanu (terenskim očevitom i sl.).

Najmoprimci mogu podnijeti zahtjev za kupnju stana po odredbama ovoga članka u roku od godine dana od dana stupanja na snagu ove Uredbe. Protekom toga roka gubi se pravo na kupnju stana.

Članak 5.

Zahtjev za kupnju kuće ili stana podnosi se Ministarstvu.

Zahtjev za kupnju kuće ili stana podnosi najmoprimac. Uz zahtjev je dužan priložiti ugovor o najmu, potvrdu o prebivalištu za sebe i osobe navedene u ugovoru o najmu, koje zajedno s njim koriste tu kuću ili stan, potvrdu o OIB-u, potvrdu da nije ostvareno pravo na stambeno zbrinjavanje po nekom drugom propisu, a na teret državnog proračuna.

Ako s najmoprimcem kuću ili stan zajednički kupuju i osobe iz članka 3. stavka 2. ove Uredbe, uz zahtjev za kupnju prilaže se i pisana suglasnost najmoprимca.

Ministarstvo može od podnositelja zahtjeva zatražiti i dodatnu dokumentaciju, koju ocjenjuje potrebnom za utvrđivanje činjenica odlučnih za kupoprodaju kuće ili stana.

Članak 6.

Ugovor o kupoprodaji kuće ili stana u državnom vlasništvu, u ime Republike Hrvatske kao prodavatelja, sklapa Ministarstvo.

Prije sklapanja ugovora iz stavka 1. ovoga članka, Ministarstvo je dužno pribaviti mišljenje Državnog odvjetništva Republike Hrvatske o pravnoj valjanosti tog posla.

Ministarstvo može poslove u vezi sa sklapanjem ugovora o kupoprodaji, praćenjem otplate i naplatom sredstava od prodaje povjeriti poslovnoj banci, odnosno drugoj pravnoj osobi, koja će te poslove obavljati u skladu s ugovorom sklopljenim s Ministarstvom.

Članak 7.

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

Prodajna cijena utvrđuje se umanjnjem vrijednosti nekretnine iz stavka 1. ovog članka prema navedenim kriterijima i to sljedećim redom:

- građevinske vrijednosti nekretnine odnosno trenutnog stanja nekretnine,
- vlastita ulaganja,
- skupina 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. Povjerenstvo za procjenu nekretnine osniva se za svaki grad odnosno općinu gdje se nalazi nekretnina za prodaju.

Povjerenstvo za procjenu nekretnine imenuje:

- županija jednog člana,
- grad odnosno općina jednog člana,
- Ministarstvo regionalnog razvoja, šumarstva i vodnoga gospodarstva dva člana,
- Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama jednog člana.

Predsjednik Povjerenstva za procjenu nekretnine je predstavnik županije.

Članak 8.

Utvrđuju se kriteriji za umanjene 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 do 25 godina sa sanitarnim čvorom i bez oštećenja nosivih/konstruktivnih elemenata,
- 33% stan stariji od 25 godina. Stan na završnim etažama zgrada gdje je potrebna sanacija krovišta. Stan bez sanitarnog čvora. Stan oštećenih nosivih/konstruktivnih elemenata.

- obiteljske kuće

- 0% kuća stara do 10 godina ili u potpunosti obnovljena u posljednjih 10 godina,
- 20% kuća stara od 10 godina do 25 godina sa sanitarnim čvorom i bez većih oštećenja sastavnih i/ili nosivih/konstruktivnih elemenata građevine te kuća bez fasade do 10 godina starosti,
- 33% kuća bez sanitarnog čvora, kuća bez fasade starija od 10 godina, kuća s manje oštećenim sastavnim dijelovima građevine ili krovišta, ali bez oštećenja nosivih/konstruktivnih elemenata te kuća starija od 25 godina.
- 50% trenutno neuseljiva kuća. Kuća bez AB stropne ploče ili kuća kojoj je potrebna potpuna rekonstrukcija krovišta. Kuća oštećenih nosivih/konstruktivnih elemenata.

Članak 9.

Prodajna cijena nekretnine utvrđuje se na način da se vrijednost nekretnine iz članka 7. stavka 1. ove Uredbe umanjuje za:

- popust prema kriteriju građevinske vrijednosti nekretnine odnosno stanju nekretnine koji se utvrđuje sukladno članku 8. ove Uredbe,
- 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%,
- popust za drugu skupinu područja posebne državne skrbi po Zakonu o područjima posebne državne skrbi 33%,
- popust za treću skupinu područja posebne državne skrbi po Zakonu o područjima posebne državne skrbi 20%.

Članak 10.

Plaćanje prodajne cijene može se ugovoriti jednokratnom isplatom ili uz obročnu otplatu prema izboru kupca. Izračun prodajne cijene, visine popusta i iznosa 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 Uredbe koji iznos 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 kamatna stopa od 2%.

Kod obročnog načina plaćanja, ovisno o roku otplate kupcu se na prodajnu cijenu odobrava popust u visini dva posto (2,0%) 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 koji važi prvog dana u mjesecu u kojem obrok dospijeva, 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 u skladu s odredbama ove Uredbe, 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. ovoga 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 kupac 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 založno pravo u korist Republike Hrvatske 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 sredstava 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 obvezan 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 Uredbe.

Članak 13.

Kuća 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 obveza unosi se u ugovor o kupoprodaji, a pravni poslovi sklopljeni protivno tom ograničenju ništavni 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. ovoga članka, uz ograničenje otuđenja iz članka 13. ove Uredbe, 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.

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

Članak 15.

Troškove u vezi sa sklapanjem ugovora o kupoprodaji podmiruje prodavatelj. Troškove koji proizlaze iz zahtjeva 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 jedinica lokalne samouprave i uplaćuju se na njihov račun. Uplaćena sredstva mogu se koristiti za izgradnju i obnovu komunalne infrastrukture, stambeno zbrinjavanje, izgradnju socijalnih stanova te podizanja standarda stambenog fonda.

Jedinice lokalne samouprave dužne su izraditi program utroška sredstava za narednu godinu i uskladiti ga s Ministarstvom, te po završetku godine dostaviti izvješće Ministarstvu o utrošenim sredstvima.

Članak 17.

Danom stupanja na snagu ove Uredbe prestaju važiti odredbe Uredbe o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine" br. 48/03 i 68/07).

Postupci započeti po Uredbi o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine" br. 48/03 i 68/07) završit će se po odredbama ove Uredbe.

Članak 18.

Ova Uredba stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Narodnim novinama".

Klasa:
Urbroj:
Zagreb,

Predsjednica

Jadranka Kosor, dipl.iur

OBRAZLOŽENJE

Temeljem Zakona o područjima posebne državne skrbi (Narodne novine" br. 86/08) potrebno je donijeti novu Uredbu kojom se uređuje mogućnost kupnje obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu korisnicima stambenog zbrinjavanja koji borave i prebivaju 10 godina neprekidno u obiteljskoj kući ili stanu, a također potrebno je urediti uvjete za kupnju korisnicima stambenog zbrinjavanja koji borave u kućama i stanovima kraće od 10 godina.

Korisnicima stambenog zbrinjavanja omogućuje se kupnja obiteljske kuće ili stana po povoljnim uvjetima. Cijena objekta određuje se u iznosu etalonske cijene građenja utvrđene Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji po m². Ta prodajna cijena nekretnine umanjuje se slijedećim redom:

- za trenutno stanje građevinske vrijednosti nekretnine uzimajući u obzir starost i eventualna oštećenja,
- vlastita ulaganja,
- skupinu područja posebne državne skrbi po Zakonu o područjima posebne državne skrbi, popust za prvu skupinu područja posebne državne skrbi iznosi 50%, popust za drugu skupinu područja posebne državne skrbi iznosi 33%, popust za treću skupinu područja posebne državne skrbi iznosi 20%,
- na način plaćanja, kod jednokratne isplate kupcu se na prodajnu cijenu odobrava popust od 50%.

Kupac se može odlučiti na obročnu otplatu koja ne može biti duža od 25 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Kad je kuća ili stan kupljen uz obročnu otplatu vlasnik ne može prodati ili na drugi način otuđiti nekretninu jedino ako prethodno otplati preostali iznos dugovanja. Ta obveza se unosi u ugovor o kupoprodaji i evidentira se u zemljišnim knjigama prilikom prijenosa vlasništva.

Ovom Uredbom utvrđuje se pravo na kupnju stana u vlasništvu Republike Hrvatske u gradovima i općinama na području Vukovarsko-srijemske i Osječko-baranjske županije razvrstanim u I. skupinu područja posebne državne skrbi prema članku 4. Zakona o područjima posebne državne skrbi, koje imaju također uz korisnike prema Zakonu i bivši nositelji stanarskog prava na stanovima u Hrvatskom Podunavlju kojima je prestalo stanarsko pravo i stekli su pravni položaj zaštićenog najmoprimca temeljem stavaka 1. i 2. članka 30. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine" 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06), pod uvjetom da predmetni stan neprekidno koriste i u njemu prebivaju uključujući prekid kontinuiranog boravka u stanu zbog obnove i kojima je pravni položaj najmoprimca utvrđen sudskom odlukom ili ugovorom o najmu sklopljenim s vlasnikom Republikom Hrvatskom.

Uz zahtjev za kupnju zaštićeni najmoprimci trebaju priložiti isprave kojima dokazuju stanarsko pravo: odluka o dodjeli stana na korištenje, ugovor o korištenju stana i drugi dokazi kojima se nesporno dokazuje stanarsko pravo na stanu, te isprave kojima dokazuje pravni položaj najmoprimca: ugovor o najmu sklopljen s vlasnikom Republikom Hrvatskom ili sudska presuda, kao i isprave kojima dokazuje neprekidno korištenje stana. Ministarstvo je dužno prije sklapanja ugovora o najmu stana odnosno ugovora o prodaji stana na prikladan način provjeriti činjenicu živi li najmoprimac u predmetnom stanu (terenskim očevidom). Pravo na kupnju stana nemaju najmoprimci koji na području Republike Hrvatske imaju u vlasništvu drugi useljivi stambeni objekat, kao ni oni najmoprimci koji su useljivi stambeni objekat prodali, darovali ili na bilo koji drugi način otuđili nakon 8. listopada 1991. godine, kao ni najmoprimci koji su stambeno zbrinuti temeljem nekog drugog propisa na teret državnog proračuna.

Dakle, ovom Uredbom omogućuje se kupovina stanova i obiteljskih kuća na područjima posebne državne skrbi po povoljnim i jednakim uvjetima svim korisnicima stambenog zbrinjavanja po Zakonu o područjima posebne državne skrbi kao i bivšim nositeljima stanarskog prava koji su stekli pravni položaj zaštićenog najmoprimca.

Na područjima posebne državne skrbi prodano je od 2008. do 2010. godine 996 kuća i stanova u vlasništvu Republike Hrvatske. Provedbom ove Uredbe planirana je prodaja 2.800 kuća i stanova od 2011. do 2013. godine.