

Na temelju članka 8. i članka 31. stavka 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 150/2011), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj _____ 2013. godine donijela

ODLUKU O PRODAJI STANOVA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

OPĆE ODREDBE

I.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti i način prodaje stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravljaju Ministarstvo unutarnjih poslova, Državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje, Državni ured za upravljanje državnom imovinom i druga državna tijela, a koji nisu predmet prodaje po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02; Zakonu o nadstojničkim stanovima ("Narodne novine", br. 22/06); Zakonu o područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine", br. 86/08, 57/11 i 51/13); Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ("Narodne novine", br. 174/04, 92/05, 02/07, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10, 55/11, 140/12 i 18/13); Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine", br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02); i Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji ("Narodne novine", br. 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12 i 07/13).

II.

Predmet prodaje prema ovoj Odluci su stanovi u vlasništvu odnosno suvlasništvu Republike Hrvatske koje, na temelju ugovora o najmu ili drugih akata, koriste najmoprimci i članovi uže obitelji najmoprimaca.

Suvlasnici stanova obuhvaćeni ovom Odlukom moraju također dostaviti dokumentaciju iz točke V. ove odluke.

Članovima uže obitelji najmoprimca smatraju se osobe navedene u ugovoru o najmu stanova, iz članka 12. Zakona o stambenim odnosima ("Narodne novine", br. 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93), odnosno navedene u članku 37. Zakona o najmu stanova ("Narodne novine", br. 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06).

Odredbe ove Odluke ne odnose se na stanove u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane.

III.

Na temelju ove Odluke neće se prodavati stanovi:

- namijenjeni za službene potrebe,
- namijenjeni za nužni smještaj,
- koji se nalaze u zgradama izgrađenim na pomorskom ili javnom ili općem dobru,
- stanovi u poslovnim i vojnim zgradama,
- koji se nalaze u zgradama koje su spomenici kulture za koje je iskazan interes ovlaštenika prava prvokupa, sukladno odredbama posebnih propisa,

– u vezi s kojima je u tijeku sudski postupak, do pravomoćnog okončanja postupka.

UVJETI I NAČIN PRODAJE

IV.

Korisnici stanova iz točke II. stavka 1. ove Odluke mogu podnijeti zahtjev za kupnju stana do 30. lipnja 2014. godine. Zahtjev se podnosi nadležnim državnim tijelima koja upravljaju stanovima u vlasništvu Republike Hrvatske iz točke I. ove Odluke.

Iznimno od stavka 1. ove točke, za stanove u vlasništvu Republike Hrvatske koji se nalaze izvan područja posebne državne skrbi, kojima upravlja Državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje, a za koje još nije s najmoprimcima zaključen ugovor o najmu stana, rok za podnošenje zahtjeva za kupnju stana iznosi godinu dana od dana sklapanja ugovora o najmu.

Državna tijela iz točke I. ove Odluke će, radi daljnjeg postupanja, zaprimljene i cjelovito obrađene zahtjeve s prijedlogom odluke za prodaju stana dostaviti Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom.

Za stanove za koje se naknadno utvrdi da su vlasništvo Republike Hrvatske nakon proteka roka iz stavka 1. ove točke, korisnici su dužni u roku od godine dana od dana utvrđivanja vlasništva Republike Hrvatske, na temelju prethodno dostavljene obavijesti o mogućnosti kupnje od strane državnog tijela iz točke I. ove Odluke, zahtjev podnijeti izravno Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom.

V.

Uz zahtjev za kupnju stana prema ovoj Odluci obvezno se prilaže sljedeća dokumentacija:

- ugovor o najmu stana, odnosno korištenju stana,
- uvjerenje o OIB-u (osobnom identifikacijskom broju),
- rodni listovi i vjenčani list za članove uže obitelji,
- uvjerenje o prebivalištu, odnosno boravištu na stanu koji je predmet prodaje i za sva mjesta prebivanja od 8. listopada 1991. godine,
- dokaz o privremenom boravku iz humanitarnih razloga sukladno članku 65. Zakona o strancima (Narodne novine „, br. 130 /11 i 74/13),
- potvrda Ministarstva financija, nadležne Porezne uprave, o nepostojanju duga prema državi za ona davanja o kojima Porezna uprava vodi službenu evidenciju,
- potvrda državnog tijela koje upravlja stanom da s osnove korištenja stana nema duga,
- potvrda da nije ostvareno pravo na stambeno zbrinjavanje po nekom drugom posebnom propisu iz točke I. ove Odluke, a na teret državnog proračuna Republike Hrvatske,
- potvrda Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama da nije ostvarena kupnja, odnosno da nije u postupku kupnja stana sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji,
- potvrda iz katastra i zemljišnoknjižnog odjela, radi dokaza da u mjestu prebivališta nemaju u vlasništvu kuću ili stan,
- ovjerovljene izjave korisnika i njegovih članova uže obitelji da nemaju u vlasništvu stan ili obiteljsku kuću pogodnu za stanovanje u mjestima prebivališta, uključivo i mjesto stana koji je predmet prodaje, ili ako istu nisu prodali, darovali ili na neki drugi način otuđili nakon 08. listopada 1991. godine,
- ukoliko je kupac bio izbjeglica, prognanik ili povratnik, potvrda nadležnog tijela o vremenskom trajanju tog statusa iskazan u godinama odnosno potvrda nadležnog tijela o početku statusa izbjeglice,

– ukoliko je kupac bio sudionik Domovinskog rata, potvrda nadležnog tijela o vremenskom trajanju sudjelovanja u Domovinskom ratu iskazan u godinama.

VI.

Prodavatelj stanova iz točke I. ove Odluke u ime Republike Hrvatske je Državni ured za upravljanje državnom imovinom, a iznimno, za stanove kojima upravlja Državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje, prodavatelj je Državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje. Sredstva ostvarena prodajom prihod su državnog proračuna Republike Hrvatske.

VII.

Cijena stana (Cs) utvrđuje se kupoprodajnim ugovorom, ovisno o vrijednosti stana utvrđenoj umnoškom veličine stana (P) i etalonske cijene građenja umanjene za iznos amortizacije s umnoškom koeficijenta položaja stana u zgradi (Kp) i koeficijentom veličine naselja (Kn), te umnoškom osobnog popusta koji se priznaje kupcu.

Koeficijent položaja u zgradi (Kp) iznosi:

- 1 za tipske i etažne stanove,
- 0,80 za podrumске stanove,
- 0,90 za suterenske i tavanske stanove.

Koeficijent veličine naselja (Kn) iznosi:

- 1,30 za grad iznad 100.000 stanovnika,
- 1,20 za grad iznad 50.000 stanovnika,
- 1,10 za grad iznad 10.000 stanovnika,
- 1 za naselje ispod 10.000 stanovnika.

Etalonska cijena građenja (Ce) je cijena utvrđena, sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji.

VIII.

Izraz za proračun cijene stana (Cs) je:

$$Cs = ((P \times Ce) - A) \times Kp \times Kn) \times Op$$

P – neto korisna površina stana

Ce – etalonska cijena građenja (kn/m²)

Kp – koeficijent položaja stana u zgradi

Kn – koeficijent veličine naselja

Op – osobni popust koji se priznaje kupcu.

Iznos amortizacije (A) utvrđuje se prema slijedećem izrazu:

$$A = ((G \times Ks) / 100) \times P \times Ce$$

G – starost zgrade (maksimalno 60 godina) odnosno starost zgrade ili stana od datuma obnove

Ks – koeficijent umanjenja vrijednosti koji iznosi 0,7.

IX.

Osobni popust kupca izračunava se prema izrazu:

$$Op = (100 - (Gi \times 1,5 + n + Gr \times 2)) / 100$$

Gi – godine provedene kao izbjeglica, prognanik i povratnik, odnosno počevši od početka trajanja statusa izbjeglice ili od 01.01.1992. godine što je povoljnije za kupca, do datuma sklapanja ugovora o najmu.

n – 15% kod kupnje jednokratnom isplatom,

Gr – godine provedene u Domovinskom ratu (maksimalno 6 godina).

X.

Plaćanje cijene stana može se ugovoriti jednokratnom isplatom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.

Kad se plaćanje cijene stana isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje stana uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 20 godina od dana sklapanja ugovora.

Kamatna stapa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje i nije promjenjiva, obračunava se dekurzivnom metodom.

Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji stana uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz euro i to po srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Nadzor nad redovitim ispunjenjem ugovornih obaveza obavlja Državi ured za upravljanje državnom imovinom koji će, u slučaju neredovitog ispunjenja ugovornih obaveza, o tome obavijestiti nadležno općinsko državno odvjetništvo.

XI.

U gradovima iznad 100.000 stanovnika, za državne stanove površine veće od 65,00 m², položaja u zgradi za tipske i etažne stanove osim podrumskih, suterenskih i tavanskih stanova, te na lokacijama I. zone utvrđene važećim gradskim odlukama o komunalnom doprinosu, kao prodajna cijena stana utvrđuje se njegova tržišna vrijednost po procjeni ovlaštenog sudskog vještaka, uz mogućnost obročne otplate i visinu kamatne stope koje se odnose na ostale stanove iz ove Odluke, te popust od 15% kod jednokratne isplate, sukladno točki IX. ove Odluke.

Ako je tržišna vrijednost stana po procjeni ovlaštenog sudskog vještaka niža od cijene izračunate po ovoj Odluci, primjenjuje se viša cijena stana.

XII.

Trošak procjene po ovlaštenom sudskom vještaku snosi kupac, a odabir vještaka obavlja prodavatelj.

XIII.

Kupac pravo vlasništva stana stječe upisom u zemljišne knjige, odnosno polaganjem kupoprodajnog ugovora u zemljišnoknjižnom odjelu suda na čijem se području stan nalazi i upisom u knjigu položenih ugovora prema posebnom propisu.

Ugovor kojim se utvrđuje obročna otplata cijene stana obvezno sadrži izjavu kupca kojom dopušta uknjižbu založnog prava (hipoteke) na kupljenom stanu za iznos cijene stana i pripadajućih kamata u korist prodavatelja.

Kad zaprimi prijedlog za uknjižbu, odnosno upis vlasništva na stanu prema ugovoru iz stavka 2. ove točke, sud će po službenoj dužnosti, u korist prodavatelja uknjižiti upis hipoteke za iznos cijene i kamata prema ugovoru.

Stanovi iz točke I. ove Odluke prodaju se kao uknjiženo ili izvanknjižno vlasništvo.

XIV.

Zahtevi zaprimljeni na temelju Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", br. 109/11.), koji nisu riješeni do stupanja na snagu ove Odluke, riješit će se prema odredbama ove Odluke.

XV.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", br. 109/11.).

XVI.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u »Narodnim novinama«.

Klasa:
Urbroj:

Zagreb,

PREDSJEDNIK

Zoran Milanović

OBRAZLOŽENJE

Ovom odlukom obuhvaćeni su korisnici stanova koji su bili nositelji stanarskog prava, koji ga nisu otkupili po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, ili nekog drugog posebnog propisa navedenih u točki I. Odluke. Također su ovom odlukom obuhvaćeni i ostali najmoprimci sa sklopljenim ugovorom o najmu stanova sa zaštićenom odnosno slobodno ugovorenom najamninom nakon donošenja Zakona o najmu stanova.

Ovom odlukom nisu obuhvaćeni stanovi koje prodaje Državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje, a koji se nalaze na području posebne državne skrbi.

Primjenom do sada važeće Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 109/11) uočeno je da se izračunom kupoprodajne cijene temeljem formule iz točke VIII. kod starih zgrada zbog velike amortizacije dolazi do nerealno niskih cijena. Kao primjer, navodimo izračun iz zahtjeva zaprimljenog u Agenciji za upravljanje državnom imovinom, prema kojem bi stan u centru Zagreba, u Jurišićevoj ulici, površine 48 m², primjenom starog faktora amortizacije - bio prodan za 2.182,22 KN obročnim načinom plaćanja, što je sa stajališta predlagatelja apsolutno neprihvatljivo.

Slijedom navedenog, a u konzultacijama s Ministarstvom regionalnog razvoja i fondova Europske unije, Državnim uredom za obnovu i stambeno zbrinjavanje, Ministarstvom obrane i Agencijom za upravljanje državnom imovinom koja je u vrijeme provođenja konzultacija bila nadležna za zaprimanje i postupanje po zahtjevima za kupnju stanova prema Odluci o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (NN109/11), zaključeno je da bi prilikom izračuna amortizacije istu trebalo ograničiti na maksimalno 60 godina, a kod starih zgrada koje su obnovljene, kao mjerodavan se uzima datum obnove.

Promjenom izraza za izračun cijene tog stana uz ograničavajući faktor amortizacije npr. u Jurišićevoj ulici pov. 48 m², nova cijena obročnim načinom plaćanja iznosila bi cca 240.000,00 kn + pripadajuća ugovorena kamata.

Također navodimo da će se zbog preciznosti obračuna amortizacije, u točki VIII. obračun amortizacije prikazati izrazom:

$$A = ((G \times K_s) / 100) \times P \times C_e$$

U odnosu na ranije verzije Odluke, dodana je još jedna zagrada radi definiranja matematičkog izraza formule.

Nadalje, donošenjem ove odluke omogućilo bi se podnošenje zahtjeva za kupnju stana do 30.06.2014. godine, pošto je prema dosadašnjoj odluci zahtjev bilo moguće podnijeti samo do 31.12.2011.

U točki IV. stavak 2. ove Odluke propisano je da bivši nositelji stanarskog prava kada im se utvrdi pravo na stambeno zbrinjavanje i zaključe ugovor o najmu, mogu podnijeti zahtjev za kupnju stana u kojem su stambeno zbrinuti u roku od godine dana od dana zaključivanja ugovora o najmu.

U predloženom tekstu odluke, s obzirom na prestanak rada Agencije za upravljanje državnom imovinom, prodaju stanova će umjesto Agencije obavljati Državni ured za upravljanje državnom imovinom, a iznimno, za stanove kojima upravlja Državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje, prodavatelj će biti taj Državni ured. Ovo iz razloga što se u predmetnim stanovima nalaze korisnici zbrinuti temeljem propisa iz nadležnosti Državnog ureda za obnovu i stambeno

zbrinjavanje, te iz razloga što je Državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje prodaju ovih stanova preuzeo iz djelokruga Ministarstva regionalnog razvoja i fondova EU, u čijoj je nadležnosti bila prodaja tih stanova temeljem Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 109/2011).

Ovom odlukom, u odnosu na dosadašnju, na prijedlog Državnog ureda za stambeno zbrinjavanje datum 30.05.1990. koji je bio mjerodavan za utvrđivanje vlasništva nekretnina, zamjenjuje mijenja se datumom 08.10.1991. godine, a prilikom utvrđivanja vremena provedenog kao izbjeglica, prognanik i povratnik radi izračuna osobnog popusta kupca utvrđuje se formulacija „počevši od početka trajanja statusa izbjeglice ili od 01.01.1992.godine, što je povoljnije za kupca, do datuma sklapanja ugovora o najmu“.

Dodatno je zaprimljen i prijedlog Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja da se temeljem ove odluke prodaju i stanovi u suvlasništvu Republike Hrvatske koji je djelomično prihvaćen, i to na način se temeljem ove Odluke mogu prodavati i stanovi u suvlasništvu RH, ali ako korisnici ispunjavaju sve propisane uvjete ovom Odlukom, a ne kako je predložilo Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenje, svi korisnici. Naime, osnovni cilj odluke je stambeno zbrinjavanje korisnika stanova koji, između ostalog, imaju valjan ugovor o najmu ili drugi akt temeljem kojeg koriste stan, a u vlasništvu nemaju drugu nekretninu, te im se zbog tih uvjeta daje popust, dok svi drugi korisnici odnosno suvlasnici takvih stanova, suvlasnički dio RH mogu otkupiti temeljem Uredbe o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 127/13), ali po cijeni koju odredi ovlašteni sudski vještak.



OBRAZLOŽENJE ODLUKE O PRODAJI STANOVA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

Ovom odlukom obuhvaćeni su korisnici stanova koji su bili nositelji stanarskog prava, a koji ga nisu otkupili po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ili nekog drugog posebnog propisa navedenog u točki I. Odluke. Također su ovom odlukom obuhvaćeni i ostali najmoprimci sa sklopljenim ugovorom o najmu stanova sa zaštićenom odnosno slobodno ugovorenom najamninom nakon donošenja Zakona o najmu stanova.

Ovom odlukom nisu obuhvaćeni stanovi koje prodaje Državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje na području posebne državne skrbi.

Primjenom do sada važeće Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 109/11) uočeno je da se izračunom kupoprodajne cijene temeljem formule iz točke VIII. kod starih zgrada zbog velike amortizacije dolazi do nerealno niskih cijena. Kao primjer, navodimo izračun iz zahtjeva zaprimljenog u bivšoj Agenciji za upravljanje državnom imovinom, prema kojem bi stan u centru Zagreba, u Jurišićevoj ulici, površine 48 m², primjenom starog faktora amortizacije - bio prodan za 2.182,22 KN obročnim načinom plaćanja, što je sa stajališta predlagatelja apsolutno neprihvatljivo.

Slijedom navedenog, a u konzultacijama s Ministarstvom regionalnog razvoja i fondova Europske unije, Državnim uredom za obnovu i stambeno zbrinjavanje, Ministarstvom obrane i bivšom Agencijom za upravljanje državnom imovinom, zaključeno je da bi prilikom izračuna amortizacije istu trebalo ograničiti na maksimalno 60 godina, a kod starih zgrada koje su obnovljene, kao mjerodavan se uzima datum obnove.

Promjenom izraza za izračun cijene tog stana uz ograničavajući faktor amortizacije npr. u Jurišićevoj ulici površine 48 m², nova cijena obročnim načinom plaćanja iznosila bi cca 240.000,00 kn + pripadajuća ugovorena kamata.

Nadalje, donošenjem ove odluke omogućilo bi se podnošenje zahtjeva za kupnju stana do 30.06.2014. godine, jer je prema dosadašnjoj odluci zahtjev bilo moguće podnijeti samo do 31.12.2011.

Ovom odlukom, u odnosu na dosadašnju, na prijedlog Državnog ureda za stambeno zbrinjavanje, datum 30.05.1990. koji je bio mjerodavan za utvrđivanje vlasništva nekretnina, zamjenjuje se datumom 08.10.1991. godine, a prilikom utvrđivanja vremena provedenog kao izbjeglica, prognanik i povratnik radi izračuna osobnog popusta kupca, utvrđuje se formulacija „počevši od početka trajanja statusa izbjeglice ili od 01.01.1992.godine, što je povoljnije za kupca, do datuma sklapanja ugovora o najmu“.