

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**

#### **NA PODRUČJU HRVATSKOG PODUNAVLJA**

##### **I.**

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti i način prodaje 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 (Narodne novine br. 86/08, 57/11, 51/13 i 148/2013) (hrvatsko Podunavlje).

##### **II.**

Pravo na kupnju stana iz točke I. ove Odluke ima bivši nositelj stanarskog prava koji je na tom stanu stekao pravni položaj zaštićenog najmoprimca (u daljnjem tekstu: zaštićeni najmoprimac) na temelju Zakona o najmu stanova («Narodne novine», br. 91/96, 48/98, 66/98 i 22/2006), koji na području Republike Hrvatske nema u vlasništvu drugi useljivi stan ili kuću, koji useljivi stan ili kuću nije prodao, darovao ili na drugi način otuđio nakon 8. listopada 1991. godine, odnosno, koji nije stambeno zbrinut na temelju nekog drugog propisa, a na teret državnog proračuna, pod uvjetom, da taj stan koristi najmanje 15 godina neprekidno do dana stupanja na snagu ove Odluke i u njemu sada prebiva.

Iznimno, pravo na kupnju stana, prema ovoj Odluci, može ostvariti i onaj zaštićeni najmoprimac koji ima u vlasništvu drugi useljivi stan ili kuću ili je useljivi stan ili kuću prodao, darovao ili na drugi način otuđio nakon 8. listopada 1991. godine, pod uvjetom, da stan neprekidno koristi od 19. lipnja 1991. godine, kao dana stupanja na snagu Zakona 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, 78/02) i da u njemu sada prebiva.

Smatra se da je stanar neprekidno koristio stan prema ovoj Odluci i u slučaju kad stan nije korišten za vrijeme dok je trajala obnova stana i/ili za vrijeme trajanja progonstva prema Zakonu o statusu prognanika i izbjeglica, što se dokazuje potvrdom iz evidencije Državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje.

##### **III.**

Pravo na kupnju stana, pod istim uvjetima, može ostvariti i član uže obitelji zaštićenog najmoprimca u smislu Zakona o najmu stanova, uz suglasnost najmoprimca, pod uvjetom da s njim neprekidno živi od dana stupanja na snagu Zakona o najmu stanova, da i najmoprimac i član uže obitelji ispunjavaju sve uvjete za kupnju stana prema ovoj Odluci, kao i da je kao član obitelji naveden u ugovoru o najmu stana.

#### **IV.**

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

#### **V.**

Zaštićeni najmoprimci mogu podnijeti zahtjev za kupnju stana prema ovoj Odluci do 30. lipnja 2014. godine. Protekom toga roka gubi se pravo na kupnju stana.

#### **VI.**

Zaštićeni najmoprimac može ostvariti pravo na kupnju stana prema ovoj Odluci pod uvjetom da za sebe i za članove svoje uže obitelji, uz zahtjev za kupnju dostavi sljedeće dokumente:

- dokaz o statusu zaštićenog najmoprimca sukladno točki IV. ove Odluke,
- rodne listove ili vjenčani list (ukoliko stan otkupljuje član uže obitelji korisnika stana),
- dokaz državljanstva Republike Hrvatske,
- isprave kojom se dokazuje neprekidno korištenje stana (uvjerenje o prebivalištu nadležnog tijela i dr.),
- potvrdu da nije ostvareno pravo na stambeno zbrinjavanje po nekom drugom propisu, a na teret državnog proračuna i
- potvrdu Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama da nije ostvarena kupnja, odnosno da nije u postupku kupnja stana sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine br. 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13).

#### **VII.**

Zahtjev za kupnju stana prema ovoj Odluci podnosi se Državnom uredu za obnovu i stambeno zbrinjavanje.

Nadležno tijelo je dužno prije sklapanja ugovora o prodaji stana na prikladan način provjeriti činjenicu živi li najmoprimac u predmetnom stanu (terenskim očevidom i sl.).

#### **VIII.**

Prodavatelj stanova u ime Republike Hrvatske je Državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje. Državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje provodi i nadzor nad redovitim ispunjenjem ugovornih obveza koje su u svezi s kupnjom stanova prema ovoj Odluci preuzeli kupci, te u slučaju neredovitog ispunjenja ugovornih obveza o tome obavještava nadležno općinsko državno odvjetništvo.

## **IX.**

Sredstva ostvarena prodajom stanova na temelju ove Odluke prihod su jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi nekretnina.

## **X.**

Osnovica za utvrđivanje prodajne cijene stana je 5.270,62 KN po m<sup>2</sup> površine stana.

Prodajna cijena utvrđuje se umanjnjem vrijednosti stana iz stavka 1. ove točke prema navedenim kriterijima i to sljedećim redom:

- građevinske vrijednosti stana, odnosno njegovog trenutnog stanja,
- vlastita ulaganja korisnika stana,
- skupina područja posebne državne skrbi po Zakonu o područjima posebne državne skrbi,
- način plaćanja.

## **XI.**

Procjenu građevinske vrijednosti stana, odnosno stanja stana, utvrđuje Povjerenstvo za procjenu stana. Povjerenstvo za procjenu stana osniva Državni ured za upravljanje državnom imovinom, i to za svaki grad, odnosno općinu gdje se nalazi stan za prodaju.

Povjerenstvo za procjenu stana imenuje:

- županija jednog člana,
- grad, odnosno općina jednog člana,
- Državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje dva stalna člana, bez obzira na grad, odnosno općinu gdje se nalazi stan za prodaju
- Državni ured za upravljanje državnom imovinom jednog stalnog člana, bez obzira na grad, odnosno općinu gdje se nalazi stan za prodaju

Predsjednik Povjerenstva za procjenu stana je predstavnik županije.

## **XII.**

Utvrđuju se kriteriji za umanjenje građevinske vrijednosti stana, odnosno stanja stana:

- 0% stan star do 10 godina 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 krovništva; stan bez sanitarnog čvora; stan oštećenih nosivih/konstruktivnih elemenata.

### XIII.

Prodajna cijena stana utvrđuje se na način da se vrijednost stana iz točke X. stavka 1. ove Odluke umanjuje za:

– popust prema kriteriju građevinske vrijednosti stana, odnosno stanju stana, koji se utvrđuje sukladno točki XII. 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%.

Popusti iz ove točke se ne zbrajaju, već se izračunavaju sukcesivno redoslijedom utvrđenim točkom X. ove Odluke.

### XIV.

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 točki XIII. ove Odluke, koji iznos je kupac dužan platiti u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Kod kupnje 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 2% za svaku godinu za koju je obročna otplata ugovorena kraće od najdužeg roka otplate iz stavka 3. ove točke.

Kod obročne otplate, prvi obrok utvrđuje se u visini od najmanje 5% prodajne cijene i taj obrok kupac je dužan platiti u roku od 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 euro, obračunato prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke. Kod plaćanja mjesečnih obroka primjenjuje se tečaj koji vrijedi prvog dana u mjesecu u kojem obrok dospijeva, s tim 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 Odluke, ovisno o izboru kupca.

## **XV.**

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. ove točke, kupcu se na preostali iznos dugovanja odobrava 1% dodatnog popusta za svaku godinu prije isteka roka otplate, određenog ugovorom o kupoprodaji, s tim da je plaćanje kupac dužan izvršiti u roku od 15 dana od dana sklapanja aneksa ugovora o kupoprodaji.

## **XVI.**

Kod kupnje 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 taj stan. U tom slučaju kupac nema pravo potraživanja kamata na ime do tada uplaćenih sredstava.

U slučaju raskida ugovora iz stavka 3. ove točke bivši kupac može kao najmoprimac, na temelju sklopljenog ugovora o najmu, kojeg sklapa s Državnim uredom za upravljanje državnom imovinom, nastaviti koristiti stan za potrebe vlastitog stanovanja, ali nema pravo ponovno kupiti stan prema odredbama ove Odluke.

## **XVII.**

Stan kupljeni 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, ništetni su.

## **XVIII.**

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 poreza na promet nekretnina te upisa prava vlasništva u zemljišne knjige na osnovi sklopljenog ugovora, podmiruje kupac.

## **XIX.**

Postupci započeti na temelju članka 4. Uredbe o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi («Narodne novine» broj 19/2011), te po Odluci o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske na području hrvatskog Podunavlja (Narodne novine br. 56/2011 i 149/2011), dovršit će se prema ovoj Odluci.

Započetim postupcima u smislu ove Odluke smatraju se postupci u kojima je podnesen zahtjev za kupnju.

## **XX.**

Stupanjem na snagu ove Odluke, prestaje važiti Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske na području hrvatskog Podunavlja (Narodne novine broj 56/2011 i 149/2011).

## **XXI.**

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«.

Klasa:

Urbroj:

Zagreb,

Predsjednik

**Zoran Milanović, v.r.**

## OBRAZLOŽENJE

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti i način prodaje stanova u vlasništvu Republike Hrvatske koji se nalaze u gradovima i općinama na području Vukovarsko srijemske i Osječko baranjske županije, razvrstani u I. skupinu područja posebne državne skrbi prema Zakonu o područjima posebne državne skrbi.

Uzimajući u obzir da se Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske na području hrvatskog Podunavlja (NN56/2012 i 149/2011) primjenjivala do 31.03.2012. godine, te da nakon proteka tog roka zaštićeni najmoprimci više nisu mogli podnijeti zahtjev za kupnju stana na području hrvatskog Podunavlja, a za što se u praksi pokazala potreba, potrebno je novom odlukom regulirati ovu materiju.

U odnosu na tekst stare Odluke (NN 56/2011 i 149/2011) izvršene su sljedeće izmjene:

- prilikom izračuna cijene za kupnju stana uzimala se etalonska vrijednost utvrđena Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji. Uzimajući u obzir da je Vlada Republike Hrvatske na sjednici održanoj dana 03. siječnja 2013. godine donijela Uredbu o izmjenama i dopuni Uredbe o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi (NN 03/2013), kojom ovakav način izračuna mijenja fiksnim iznosom od 5.270.62 kn/m<sup>2</sup>, kao i činjenicu da je hrvatsko Podunavlje također područje od posebne državne skrbi, predlagatelj smatra kako bi se uvjeti za kupnju nekretnina na tim područjima trebali izjednačiti.
- također, sukladno naprijed navedenom, potrebno je ostaviti dodatni rok za podnošenje zahtjeva onim ovlaštenicima koji to do sada nisu učinili, i to do 30. lipnja 2014.
- s obzirom na promjene u zakonodavstvu, a u dogovoru s Ministarstvom regionalnog razvoja i fondova EU, te Državnim uredom za obnovu i stambeno zbrinjavanje, prodavatelj ovih nekretnina (koju je ranije vršila Agencija za upravljanje državnom imovinom) u ime Republike Hrvatske bio bi Državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje.

Nadalje, točkom XIX ove Odluke propisano je da će se postupci započeti temeljem članka 4. Uredbe o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi (NN 19/2011) i po Odluci o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske na području hrvatskog Podunavlja (Narodne novine br. 56/2011 i 149/2011) dovršiti prema odredbama ove Odluke. Naime, predmetnom Uredbom propisano je da je osnovica za utvrđivanje prodajne cijene kuće ili stana etalonska cijena utvrđena Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/2001, 82/2004, 76/2007 i 38/2009), a koja iznosi 6.000,00 KN/m<sup>2</sup>. Cijena koja se predlaže ovom Odlukom iznosi 5.270,62 KN/m<sup>2</sup>, te je bitno povoljnija za podnositelje zahtjeva, a ujedno se na ovaj način izjednačava cijena na svim područjima posebne državne skrbi.