

Na temelju članka 42. stavka 3. i članka 44. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, broj 145/10) Vlada Republike Hrvatske na sjednici održanoj 2011., donijela je

O D L U K U

o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane

I.

Ovlašćuje se Ministarstvo obrane (u daljnjem tekstu Ministarstvo) za prodaju stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja, a koji nisu predmet prodaje po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (Narodne novine, broj 43/92 – pročišćeni tekst, 69/92, 25/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 11/96, 11/97, 68/98, 96/99, 94/01 i 78/02), Odluci o stavljanju izvan snage odluka o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane, Ministarstvo unutarnjih poslova i Ministarstvo pravosuđa, Odluci o zamjeni nekretnina (Narodne novine, broj 18/01) i Zaključku Vlade Republike Hrvatske, Klasa: 510-01/91-01/06, Ur.broj: 5030109-01-1, od 1. ožujka 2001.

II.

Na temelju ove Odluke neće se prodavati stanovi:

- koji su utvrđeni kao službeni stanovi,
- u objektima koji su spomenici kulture,
- u vojnim objektima,
- u objektima u zaštićenim dijelovima prirode,
- u vezi s kojima je u tijeku sudski postupak, do pravomoćnog okončanja postupka.

III.

Pravo na kupnju stana iz točke I. ove Odluke imaju korisnici stana:

- hrvatski branitelji,
- djelatni i umirovljeni pripadnici Ministarstva obrane i Ministarstva unutarnjih poslova i obitelji umrlih pripadnika Ministarstva obrane i Ministarstva unutarnjih poslova,
- državni službenici i namještenici te umirovljeni državni službenici i namještenici,
- ostali korisnici.

IV.

Korisnici stana iz točke III. ove Odluke pravo na kupnju mogu ostvariti pod uvjetom ako oni i članovi njihove uže obitelji (supružnik, malodobna djeca):

- 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 ili na drugi način otuđili nakon 30. svibnja 1990.
- nisu iskoristili pravo kupnje po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo,
- nisu stambeno zbrinuti prema propisima o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata,
- nisu stambeno zbrinuti prema propisima o društveno poticanoj stanogradnji,
- nisu stambeno zbrinuti putem obnove od I. do VI. stupnja oštećenja prema Zakonu o obnovi (Narodne novine, broj 24/96, 54/96, 84/96 i 57/00), kao nositelji obnove te po Uredbi o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi (Narodne novine, broj 48/03 i 68/07),
- nisu iskoristili pravo kupnje po Zakonu o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade (Narodne novine, broj 22/06),
- prije sklapanja ugovora o kupoprodaji stana platili najamninu, odnosno naknadu za korištenje stana, kao i sve ostale troškove vezane za korištenje i uporabu stana.

V.

Korisnici stana iz točke III. ove Odluke zahtjev za kupnju stana podnose Ministarstvu obrane do 31. prosinca 2011.

VI.

Kupoprodajna cijena stana za korisnike iz točke III. stavka 1. alineje 1., 2., i 3. ove Odluke utvrđuje se ugovorom, ovisno o vrijednosti stana koja se dobiva 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 (Op) koja se priznaje kupcu.

Koeficijent položaja u zgradi (Kp) iznosi:

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

Koeficijent veličine naselja (Kn) iznosi:

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

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

VII.

Izraz za proračun kupoprodajne cijene stana (C_s) je :

$$C_s = ((P \times C_e) - A) \times K_p \times K_n \times O_p$$

P – neto korisna površina stana

C_e – etalonska cijena građenja (kn/m²)

K_p – koeficijent položaja stana u zgradi

K_n – koeficijent veličine naselja

O_p – osobni popust koji se priznaje kupcu

Iznos amortizacije (A) utvrđuje se prema sljedećem izrazu:

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

G – starost zgrade u godinama

K_s – koeficijent umanjenja vrijednosti koji iznosi 0,7

VIII.

Osobni ukupni popust kupca izračunava se prema izrazu:

$$O_p = (100 - (G_i \times 1.5 + n + G_r \times 2)) / 100$$

G_i – godine provedene kao izbjeglica, prognanik i povratnik

n – 15 kod kupnje jednokratnom isplatom

G_r – godine provedene u Domovinskom ratu (maksimalno 6 godina)

Prilikom obračuna osobnog popusta kupca s osnova godina provedenih u Domovinskom ratu i godina provedenih kao izbjeglica, prognanik i povratnik, obračunavat će se i mjeseci, a ne samo godine.

Ako stan kupuju supružnici zajedno, osobni popusti se ne zbrajaju.

IX.

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

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

X.

Kupac kupoprodajnu cijenu stana može platiti jednokratnom isplatom u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji ili obročnom otplatom u jednakim mjesečnim obrocima, do najduže 20 godina.

Kamatna stopa 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.

Na zahtjev kupca može se prekinuti obročna otplata stana, pod uvjetom da u cijelosti isplati kupoprodajnu cijenu stana umanjenu za preostali iznos neotplaćenih kamata.

XI.

Korisnici stana iz točke III. stavka 1. alineje 4. ove Odluke imaju pravo kupiti stan ako su u posjedu stana najmanje pet godina do dana stupanja na snagu ove Odluke.

Kupoprodajna cijena stana za korisnike iz stavka 1. ove točke je tržišna cijena utvrđena po ovlaštenom sudskom vještaku građevinske struke.

Kupoprodajnu cijenu stana kupac je dužan platiti odjednom u cijelosti, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji stana.

XII.

Troškove utvrđivanja kupoprodajne cijene stana iz ove Odluke snosi kupac stana, a odabir ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke vrši prodavatelj.

XIII.

Ugovor o kupoprodaji stana u ime prodavatelja potpisuje ministar obrane, odnosno osoba koju on ovlasti.

XIV.

Sredstva ostvarena prodajom stanova iz točke I. ove Odluke uplaćuju se u državni proračun Republike Hrvatske, a koristit će se namjenski za pribavljanje i opremanje stanova za službene potrebe Ministarstva obrane.

XV.

Ako korisnik stana iz točke III. ove Odluke ne kupi stan prema odredbama ove Odluke, stan će se prodati javnim nadmetanjem.

Početnu cijenu stana utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske struke.

Na javnom nadmetanju ne mogu sudjelovati osobe iz stavka 1. ove točke.

XVI.

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

Ugovor s obročnom otplatom kupoprodajne cijene mora sadržavati izjavu kupca kojim dopušta u korist prodavatelja uknjižbu založnoga prava (hipoteke) na kupljenom stanu za iznos kupoprodajne cijene i kamate.

Kad sud primi prijedlog za uknjižbu, odnosno upis prava vlasništva na stanu, po službenoj će dužnosti uknjižiti, odnosno upisati hipoteku u korist prodavatelja za iznos kupoprodajne cijene i kamate.

Stanovi se prodaju kao uknjiženo ili izvanknjižno vlasništvo.

XVII.

Zahtjevi za kupnju stana zaprimljeni u roku iz točke IV. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane (Narodne novine, broj 43/09) i točke VII. stavka 1. Odluke o izmjenama i dopunama odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane (Narodne novine, broj 109/10) rješavat će se prema odredbama ove Odluke.

XVIII.

Ovlašćuje se ministar obrane da u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke donese uputu za provedbu ove Odluke.

Do stupanja na snagu upute iz stavka 1. ove točke primjenjuje se uputa donijeta u skladu s točkom XV. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane (Narodne novine, broj 43/09 i 109/10), u dijelovima koji su u skladu s odredbama ove Odluke.

XIX.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane (Narodne novine, broj 43/09 i 109/10).

XX.

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

P R E D S J E D N I C A

Jadranka Kosor, dipl. iur.

KLASA:
URBROJ:

Zagreb,

OBRAZLOŽENJE

Vlada Republike Hrvatske donijela je Odluku o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane („Narodne novine“, broj 43/2009 i 109/2010).

Nakon donošenja navedene Odluke stupio je na snagu Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 145/2010) te smo u skladu s prijedlogom Državnog odvjetništva Republike Hrvatske pripremili, u skladu s člankom 42. stavak 3. i člankom 44. gore citiranoga Zakona, novi Prijedlog odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane.

Prijedlog odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane dostavili smo na mišljenje Uredu za zakonodavstvo. Međutim, Ured za zakonodavstvo je mišljenja da pravna osnova za donošenje ove odluke, kao i odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske, treba biti članak 42. stavak 3. i članak 44. citiranoga Zakona.

Prihvatili smo primjedbu u mišljenju Državnog odvjetništva RH od 9. lipnja 2011. na točku XV. Prijedloga odluke i istu ugradili u navedenu točku. Korisnik stana iz Odluke koji ne kupi stan prema odredbama Odluke, takav stan će se prodati javnim nadmetanjem. Na javnom nadmetanju ne mogu sudjelovati osobe korisnici iz odluke.

Sredstva ostvarena prodajom stanova uplaćuju se u državni proračun Republike Hrvatske, a koristit će se namjenski za pribavljanje i opremanje stanova za službene potrebe Ministarstva obrane. Usuglašeno s Ministarstvom financija još 2009. godine i ta pozicija i stavka otvorena je u razdjelu Ministarstva obrane u državnom proračunu Republike Hrvatske.

Ministarstvo obrane čeka samo ovu odluku, sve pripremne radnje za prodaju stanova provelo, ima zaprimljeno cca 1800 zahtjeva.