

Na temelju članka 8. stavka 9. i 10. Zakona o područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine" br. 44/96, 57/96, 124/97, 78/99, 70/00, 73/00, 87/00, 127/00, 94/01, 88/02, 42/05 i 90/05) Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj _____ donijela

**UREDBA O IZMJENAMA I DOPUNI UREDBE O UVJETIMA ZA KUPNJU
OBITELJSKE KUĆE ILI STANA U DRŽAVNOM VLASNIŠTVU NA PODRUČJIMA
POSEBNE DRŽAVNE SKRBI**

članak 1.

U Uredbi o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine" br. 48/03) u članku 2. stavku 2. riječi: " kao i zemljište koje služi kao okućnica kuće (dvorište i/ili vrt) zamjenjuju se riječima " kao i zemljište koje služi redovnoj uporabi građevine."

članak 2.

U članku 4. stavku 1. riječi: "Ministarstvu za javne radove, obnovu i graditeljstvo" zamjenjuju se riječima: " Ministarstvu mora, turizma, prometa i razvitka".

članak 3.

Članak 6. mijenja se i glasi:

" 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 slijedećim 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. Povjerenstvo za procjenu nekretnine osniva se za svaki grad odnosno općinu gdje se nalazi nekretnina za prodaju.

U Povjerenstvo za procjenu nekretnine imenuje:

- županija jednog člana,
- grad odnosno općina jednog člana,
- Ministarstvo mora, turizma, prometa i razvitka dva člana,
- Agencija za promet nekretninama jednog člana.

Predsjednik Povjerenstva za procjenu nekretnine je predstavnik županije.

članak 4.

Iza članka 6. dodaje se članak 6a. koji glasi:

"članak 6a.

Utvrđuju se kriteriji 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 god 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 djelovima 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 5.

Članak 7. mijenja se i glasi:

"Prodajna cijena nekretnine utvrđuje se na način da se osnovica iz članka 6. stavka 1. ove Uredbe umanjuje za:

- popust prema kriteriju građevinske vrijednosti nekretnine odnosno stanju nekretnine koji se utvrđuje sukladno članku 6a. 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 6.

U članku 8. stavci 1,2, 3, 4. i 5. mijenjaju se i glase:

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 7. 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.

članak 7.

U članku 10. stavku 1. riječi: " uvećan za ukupan iznos kamata iz članka 8. stavka 4. ove Uredbe" brišu se.

U članku 10. stavku 2. riječi: " i pripadajućih kamata utvrđenih prema članku 8. stavka 4. ove Uredbe" brišu se.

članak 8.

Članak 14. mijenja se i glasi:

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 podizanj stambenog fonda.

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

članak 9.

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) dovršit će se po odredbama ove Uredbe.

članak 10.

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

Klasa:

Urbroj:

Zagreb:

Predsjednik

OBRAZLOŽENJE

Na područjima posebne državne skrbi postoji oko 9.000 kuća u državnom vlasništvu i 14.000 stanova za koje se presumira da su po raznim pravnim osnovama vlasništvo RH.

Po ovoj Uredbi na prodaju će biti ponuđeno oko 4.800 obiteljskih kuća u vlasništvu Republike Hrvatske. Obiteljske kuće je kupila Agencija za promet nekretnina u svrhu stambenog zbrinjavanja po Zakonu o područjima posebne državne skrbi.

Od ukupno 14.000 stanova oko 3.500 stanova bit će darovano braniteljima po Uredbi o darovanju stanova i kuća u vlasništvu Republike Hrvatske na područjima posebne državne skrbi braniteljima te članovima obitelji poginulih zatočenih i nestalih hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata ("Narodne novine" br. 142/06), kao i 1.200 stanova čiji korisnici stječu pravo vlasništva prema rješenjima izdanima temeljem članka 8. stavak 5. Zakona o područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine" br. 44/96) nakon deset godina neprekidnog prebivanja u tom stanu, a oko 2.000 stanova je neuseljivo. Preostaje oko 6.300 stanova koji će biti ponuđeni na prodaju korisnicima stambenog zbrinjavanja prema ovoj Uredbi.

Dakle po ovoj Uredbi korisnici stambenog zbrinjavanja moći će kupiti oko 11.000 nekretnina u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi.

Pravo na kupnju ostvaruju podnositelji zahtjeva za kupnju kuće ili stana kojeg podnose MMTPR, ako su ostvarili pravo na stambeno zbrinjavanje sukladno Zakonu o područjima posebne državne skrbi.

Prodajna cijena kuće i stana je etalonska cijena građenja utvrđena Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji (700,00 EUR po m² ukupne stambene površine) umanjena prema kriterijima utvrđenima u članku 3. i 4. ove Uredbe koji uključuju građevinsko stanje nekretnine, vlastita ulaganja, skupinu PPDS-a i način otplate. Raspon prodajnih cijena za prosječan stan od 60 m² kreće se od 7.000 do 14.000 EUR, a za prosječnu kuću od 100 m² cijena se kreće od 8.700 do 23.500 EUR.

Primjenom ovih kriterija omogućava se kupovina nekretnina na PPDS po vrlo povoljnim uvjetima korisnicima stambenog zbrinjavanja koji su stradalnici Domovinskog rata - prognani i izbjegli. Veliki broj tih korisnika su nezaposleni i nemaju stalnih mjesečnih primanja ili su umirovljenici s minimalnim primanjima, te su u velikom broju korisnici socijalne pomoći.

Stoga ova Uredba propisuje povoljnije uvjete za kupnju stambenih objekata od prethodne Uredbe o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine" br. 48/03). Ovim je pojednostavljena procedura prodaje stambenog objekata, a također se potiče naseljavanje i ostanak stanovništva na PPDS-u posebno u prvoj skupini tih područja - rubna i granična područja RH koja su rijetko naseljena i još uvijek trpe ratne posljedice.

Kako je prihod od prodaje nekretnina ovom Uredbom predviđen kao prihod jedinica lokalne samouprave na PPDS-u gdje se nalaze navedene nekretnine, osigurava se značajan dodatan poticaj tim gradovima i općinama od kojih je veliki broj s minimalnim izvornim prihodima.

Korisnici stambenog zbrinjavanja koji borave u stambenim objektima u vlasništvu Republike Hrvatske koji ne žele podnijeti zahtjev za kupnju stambenog objekta po ovoj Uredbi moći će ostati u stambenom objektu temeljem ugovora o najmu u statusu zaštićenog najmoprimca.