

GODIŠNJE IZVJEŠĆE O POSLOVANJU AGENCIJE ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA ZA 2002. GODINU

1. Uvod

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN) osnovana je Uredbom Vlade Republike Hrvatske («Narodne novine» broj 45/97, 63/97, 65/99 i 132/02). APN ima ovlasti da u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske kupuje ili mijenja nekretnine na području Republike Hrvatske, osim nekretnina čiji je pravni promet uređen posebnim propisima. Te nekretnine APN je ovlašten prodati, darovati, dati u najam ili zakup domaćim fizičkim ili pravnim osobama. APN, također, može posredovati u prometu nekretnina između vlasnika i zainteresiranih pravnih i fizičkih osoba.

APN je uspio uspostaviti na području posebne državne skrbi tržište nekretnina bez obzira na teške uvjete, poglavito u početku svoje djelatnosti, koji su se iskazivali u tome da su vlasnici nekretnina najčešće bili u drugim državama, odnosno u nesređenim imovinsko-pravnim pitanjima (nesređeno stanje u zamljišnim knjigama - u pojedinim područjima su knjige uništene ili ukradene, a negdje nakon II. svjetskog rata nisu bile ni obnovljene, problem identifikacije odgovarajućih nekretnina ili čestica, neujednačen rad zemljišno-knjižnih odjela). Bitno je napomenuti da APN nema nikakav monopol u svojoj djelatnosti pa se prometovanje nekretnina može osim preko APN-a obavljati i na sve ostale propisima određene načine.

Donošenjem Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01) djelatnost APN-a proširena je i na poslove izgradnje i prodaje stanova prema navedenom Zakonu, kao i na ostale poslove propisane Zakonom (poticanje radova na gradnji, adaptaciji i rekonstrukciji zgrada i obiteljskih kuća kojima se ostvaruje poboljšanje kvalitete stanovanja).

Vlada Republike Hrvatske je na svojoj sjednici održanoj 07. studenog 2002. godine prihvatila izvješće o dosadašnjem radu APN-a.

2. Unutarnja organizacija

Ugovor o radu s APN-om, do 31. prosinca 2002. godine, ima sklopljeno 41 radnik koji obavljaju svoju djelatnost na cijelom području Republike Hrvatske, a sjedišta ureda su u Zagrebu, Osijeku, Vukovaru, Sisku, Karlovcu, Kninu i Zadru. Zbog specifičnosti djelatnosti (vrste, vremena i mjesta obavljanja poslova) APN angažira i vanjske suradnike.

3. Djelatnost vezana uz povrat imovine

3.1. Kupnja nekretnina

APN je u 2002. godini sklopio 728 ugovora o kupnji nekretnina za što je utrošeno 143.278.720,00 kuna.

Od sredstava utošenih u 2002. godini 71.491.680,00 kuna APN-u je doznačeno Proračunom Republike Hrvatske, a 104.095.380,00 kuna dobiveno je od Razvojne banke Vijeća Europe (CEB). Ukupno je od 1997. do 2003. godine sklopljeno 5.677 ugovora o kupnji nekretnina za što je potrošeno oko 858 milijuna kuna.

Pri kupovini nekretnina APN je bio u stalnom kontaktu s Ministarstvom za javne radove, obnovu i graditeljstvo (u daljnjem tekstu MJROG). Od MJROG-a zatražena je suglasnost za kupovinu konkretnih nekretnina, u svrhu osiguranja alternativnog smještaja korisnika, koji sukladno zakonskim i podzakonskim propisima ostvaruju pravo na stambeno zbrinjavanje u nekretninama na područjima koja su posebnim zakonom definirana kao područja posebne državne skrbi (a korisnici se nalaze u nekretninama za koje su njihovi vlasnici podnijeli zahtjeve za povrat imovine, odnosno koje su pravomoćnim sudskim rješenjima o deložaciji vraćene u posjed vlasnika).

APN je tijekom izvještajnog razdoblja zatražio od MJROG-a suglasnost za kupovinu 4070 objekata, dobiveno je 993 suglasnosti što je rezultiralo kupnjom 728 objekata.

3.2. Ponude za prodaju nekretnina

U izvještajnom razdoblju pristiglo je više od 2500 ponuda za prodaju nekretnina.

Pri obradi ponuda osobita pažnja posvećuje se prikupljanju podataka o procjeni vrijednosti i o imovinsko pravnom statusu nekretnina uz osiguranje potrebne dokumentacije (fotografije i procjene nekretnina od strane ovlaštenih sudskih vještaka, z.k. izvadak, a gdje je to potrebno i posjedovni list). Osnovni problem pri kupnji nekretnina je dokazivanje vlasništva zbog nesređenog stanja u zemljišnim knjigama (u pojedinim područjima knjige su uništene ili ukradene, a negdje nakon II. svjetskog rata nisu bile ni obnovljene) ili zbog nemogućnosti identifikacije nekretnina na terenu.

Treba naglasiti i činjenicu da većina prodavatelja koji fizički ne borave u Republici Hrvatskoj nekretnine prodaje putem punomoćnika. Valja međutim istaći da APN nije nikada uvjetovao kupnju bilo koje nekretnine posredovanjem bilo kojeg posrednika (fizičke ili pravne osobe). APN je sve ugovore sklopio temeljem valjanih punomoći kojima su punomoćnici bili ovlašteni na prodaju nekretnina i na podizanje kupovine. Kupoprodajni ugovori ovjeravaju se kod javnog bilježnika. Na temelju tako ovjerenih ugovora nadležnim općinskim sudovima, odnosno njihovim zemljišno-knjižnim odjelima podnosi se prijedlog za upis promjene prava vlasništva, a primjerak ovjerenog ugovora se dostavlja nadležnoj poreznoj upravi. Kupoprodajna cijena isplaćuje se isključivo u poslovnim bankama o čemu postoji uredna dokumentacija.

4. Izvješće o gospodarenju nekretninama

4.1. Najam

Od stupanja na snagu Uredbe o uvjetima i mjerilima za stambeno zbrinjavanje na područjima od posebne državne skrbi (NN 10/01) tj. od 15. veljače 2001. godine, sklapanje ugovora o najmu obavlja Ministarstvo za javne radove, obnovu i graditeljstvo (u daljnjem tekstu: MJROG).

APN s budućim korisnicima nekretnina koje je otkupio, a koje određuje MJROG supotpisuje zapisnike o uvođenju u posjed, koji su privremeni pravni temelj korištenja određenog objekta. Tijekom 2002. godine supotpisano je 642 zapisnika o uvođenju u posjed.

4.2. Odricanje prava na obnovu

Zakonom o obnovi (NN 24/96, 54/96, 87/96, 57/00), člankom 68a, korisniku prava na obnovu, kojemu je konačnim rješenjem utvrđeno to pravo na temelju vlastitog zahtjeva ili suglasnosti, Republika Hrvatska može u zamjenu za neobnovljenu obiteljsku kuću ili stan dati odgovarajuću kuću ili stan u vlasništvu Republike Hrvatske.

Temeljem uputa Uprave za obnovu MJROG-a, APN je izradio ugovore o zamjeni takvih nekretnina. Ukupno je u 2002. godini zaprimljeno 94 zahtjeva. APN je pripremio ugovore, obavio sve potrebne radnje te s korisnicima organizirao potpisivanje 5 ugovora o zamjeni nekretnina. Relativno mali broj potpisanih ugovora rezultat je nepotpune dokumentacije, odnosno relativno dugog čekanja suglasnosti Državnog odvjetništva na ugovore o zamjeni nekretnina.

5. Izvješće o prodaji nekretnina

Od stupanja na snagu Uredbe o osnivanju, APN je prodao ukupno 258 nekretnina, od čega 6 nekretnina u 2002. godini. Ukupna vrijednost ugovora o prodaji nekretnina sklopljenih tijekom 2002. godine bila je 1.627.429,22 kuna.

6. Izvješće o društveno poticanoj stanogradnji

Hrvatski sabor je na svojoj sjednici održanoj 30. studenog 2001. godine donio Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (u daljnjem tekstu: ZDPS) koji je objavljen u "Narodnim novinama" broj 109 od 11. prosinca 2001. godine, a stupio je na snagu 19. prosinca 2001. godine.

APN je tijekom 2002. godine uputio svim jedinicama lokalne samouprave cirkularno pismo kojim ih se poziva da se uključe u Program društveno poticane stanogradnje.

Također, objavljen je poziv u javnom tisku kojim se pozivaju sve pravne i fizičke osobe ovlaštene za poslove građenja da ponude APN zemljište za gradnju i gradnju objekata na istom za područje RH.

Objavljen je i poziv za prikupljanje ponuda za kupnju zemljišta na području grada Zagreba i Splita.

U lipnju 2002. godine APN je organizirao Savjetovanje o društveno poticanoj stanogradnji u Republici Hrvatskoj, s posebnim osvrtom na primjenu ZDPS-a, na kojem su predstavnici jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave upoznati s osnovnim postavkama ZDPS-a i načinom njegove provedbe.

APN je ustrojio i organizirao odgovarajuće odjele koji obavljaju poslove vezane uz POS. Obavljaju se poslovi vezani uz sklapanje predugovora, ugovora o međusobnim pravima i obvezama, odnosno ugovora o prijenosu prava vlasništva. Ustrojen je i odjel prodaje koji obavlja snažne marketinške prezentacije.

Temeljem Sporazuma o povjeravanju dijela tehničko-stručnih poslova u vezi sa izgradnjom stanova u okviru programa društveno poticane stanogradnje, poslove vezane uz projektiranje, građenje i nadzor obavlja, za potrebe APN-a, Ministarstvo za javne radove, obnovu i graditeljstvo.

Gore izneseno rezultiralo je sklapanjem 61 predugovora o međusobnim pravima i obvezama s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno pravnim osobama koje su se uključile u provedbu ZDPS-a (od čega 56 s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave), 55 ugovora o prijenosu prava vlasništva poradi osiguranja zemljišta na kojem će se graditi stanovi prema odredbama ZDPS-a (od čega 52 s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave), te 25 ugovora o međusobnim pravima i obvezama (od čega 22 s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave), kojima se reguliraju međusobna prava i obveze, odnosno određuje ukupan doprinos jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno pravnih osoba koje su osigurale zemljište, u provedbi ZDPS-a, odnosno njihov financijski doprinos izgradnji stanova.

APN je od stupanja na snagu ZDPS-a sklopio ukupno 177 ugovora o kupoprodaji stanova izgrađenih prema odredbama Zakona i to: 93 ugovora za stanove u Rijeci, 26 ugovora za stanove u Osijeku, 6 ugovora za stanove u Slavonskom Brodu te 52 ugovora za stanove u Varaždinu, a prodaja stanova započela je na sljedećim lokacijama: Cres, Krk, Labin, Mali Lošinj, Novi Vinodolski Pula, Rab, Sinj, Šibenik, Zadar, Bjelovar, Čakovec, Daruvar, Donji Miholjac, Đakovo, Garešnica, Karlovac, Koprivnica, Krapina, Krapinske Toplice, Popovača, Prelog, Samobor, Sisak, Vinkovci i Zagreb.

U pravitku izvješća nalazi se tablični prikaz stanja provedbe ZDPS-a.

U provedbi ZDPS-a uočeni su problemi prvenstveno vezani uz nedovoljno pouzdano provođenje ankete POS-a od strane JLS, posljedica koje je nizak stupanj utvrđivanja kreditne sposobnosti te je zbog toga Sporazumom o produženju važenja Općeg ugovora o poslovnoj suradnji između APN-a i HVB-a dogovoreno da se iznimno za pojedine korisnike mogu odrediti i drugačiji uvjeti određivanja kreditne sposobnosti što znači da ćemo od grada do grada moći kriterije dokazivanja kreditne sposobnosti spustiti te da se visina interkalarne stope za vrijeme počeka spusti sa 6.6 na 2,6%.

APN je proveo Provedbeni program poticanja radova za 2002. godinu, pod nazivom «Program uređenja pročelja», kojim su se izvodila, odnosno obnavljala pročelja obiteljskih i stambenih zgrada.

Privitak:

- brojčano izvješće o poslovanju APN-a

