

Nacrt prijedlog

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Na temelju članka 13. Zakona o područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine", br. 86/08 i 57/11), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj _____ . godine, donijela

**UREDBU 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. 19/11 i 56/11) u članku 5. stavku 2. iza riječi: "OIB-u" zarez se zamjenjuje točkom, a riječi: "potvrdu da nije ostvareno pravo na stambeno zbrinjavanje po nekom drugom propisu, a na teret državnog proračuna" brišu se.

Članak 2.

U članku 6. iza stavka 3. dodaje se stavak 4. koji glasi: "Ugovor sadrži odredbu u slučaju da se bilo kad utvrdi da kupac kuće ili stana nije ispunjavao uvjete za kupnju kuće ili stana po ovoj Uredbi ugovor se raskida, ako je to još moguće, a ako nije moguće kupac je dužan platiti Republici Hrvatskoj razliku do pune tržišne vrijednosti kupljenog stana".

Članak 3.

U članku 7. stavku 1. riječi: "etalonska cijena utvrđena Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji («Narodne novine» br. 109/2001,82/2004,76/2007 i 38/2009)" zamjenjuju se riječima: "5 270,62 kn po m² površine kuće ili stana."

Članak 4.

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

Klasa:
Urbroj:
Zagreb,

Predsjednik

Zoran Milanović

OBRAZLOŽENJE

Temeljem članka 13. Zakona o područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine" br. 86/08 i 57/11) donesena je Uredba o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine" br. 19/11 i 56/11) kojom se uređuje pravo na povoljnu kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu korisnicima stambenog zbrinjavanja.

Korisnicima stambenog zbrinjavanja omogućuje se kupnja obiteljske kuće ili stana po povoljnim uvjetima. Cijena objekta određuje se u iznosu etalonske cijene građenja utvrđene Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji po m². Ta prodajna cijena nekretnine umanjuje se slijedećim redom:

- za trenutno stanje građevinske vrijednosti nekretnine uzimajući u obzir starost i eventualna oštećenja,
- vlastita ulaganja,
- skupinu područja posebne državne skrbi po Zakonu o područjima posebne državne skrbi, popust za prvu skupinu područja posebne državne skrbi iznosi 50%, popust za drugu skupinu područja posebne državne skrbi iznosi 33%, popust za treću skupinu područja posebne državne skrbi iznosi 20%,
- na način plaćanja, kod jednokratne isplate kupcu se na prodajnu cijenu odobrava popust od 50%.

Kupac se može odlučiti na obročnu otplatu koja ne može biti duža od 25 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji. Kod kupnje kuće ili stana uz obročnu otplatu upisuje se založno pravo u korist Republike Hrvatske i to za iznos prodajne cijene. Obveza se unosi u ugovor o kupoprodaji i evidentira se u zemljišnim knjigama prilikom prijena vlasništva.

Podatak o etalonskoj cijeni građenja svake godine objavljuje Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja. Prodaja stanova i kuća na područjima posebne državne skrbi je započela krajem 2007. godine. U početku prodaje podatak o etalonskoj cijeni građenja ("Narodne novine" broj 69/05) iznosio je 5.246,62 kn odnosno 700,00 eura. Podatak o etalonskoj cijeni građenja za 2008. godinu i za 2009. godinu ("Narodne novine" broj 67/09) iznosio je 5.808,00 kn odnosno 775,43 eura, a za 2012. godinu iznosi 6 000,00 kn odnosno 798,87 eura. Dakle etalonska cijena građenja se povećava tijekom postupka prodaje.

Korisnici stanova i kuća izrazili su odmah na početku prodaje spremnost za kupnju državnih stanova i kuća na područjima posebne državne skrbi koje su dobili u najam prema Zakonu o područjima posebne državne skrbi. Međutim, svi korisnici nisu odmah mogli kupiti navedene nekretnine zbog neuređenosti vlasništva nekretnine i sporosti uknjižbe. Do 2007. godine gotovo niti jedan stan na područjima posebne državne skrbi nije bio uknjižen kao vlasništvo Republike Hrvatske, ili kupoprodaja nije bila moguća zbog obnove stambenih zgrada koja je trajala. Korisnici stanova i kuća nisu odgovorni što ranije nisu otkupili tu imovinu.

Zbog promjene etalonske cijene građenja u tijeku postupka prodaje, pravni prednik Ministarstva regionalnoga razvoja i fondova Europske unije je 2008. godine zatražilo mišljenje o primjeni etalonske cijene građenja od Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Njihovo stajalište je bilo da se treba primjenjivati etalonska cijena građenja koja je bila na snazi kada je započeo postupak prodaje stanova odnosno kuća. Krajem 2011. godine pojedina općinska državna odvjetništva u postupku davanja mišljenja o pravnoj valjanosti ugovora o kupnji traže da se u obračun cijene stana uvrsti nova etalonska cijena građenja. Radi ujednačenog postupanja svih pravnih subjekata u postupku prodaje po Uredbi o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi predlažemo propisivanje fiksne osnovice za utvrđivanje prodajne cijene kuće ili stana.

Korisnici stanova i kuća nisu odgovorni što ranije nisu otkupili tu imovinu, nego su na to utjecale druge objektivne okolnosti na koje korisnici nisu mogli utjecati. Budući da je cijena po m² u početku prodaje iznosila 700,00 eura smatramo da se po istoj cijeni treba omogućiti okup svim podnositeljima zahtjeva za kupnju.

U tom smislu predlaže se izmjena predmetne Uredbe na način da se utvrdi fiksna osnovica za prodaju kuće ili stana na području posebne državne skrbi u vrijednosti od 5 270,62 kn po m² što po srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke na dan 20. studenog 2012. godine iznosi 700,00 eura.

Osim izmjene koja se odnosi na etalonsku cijenu građenja, ovom izmjenom Uredbe predlaže se olakšavanje i ubrzanje postupka kupoprodaje na način da se za ovaj postupak pribavljaju samo nužni dokumenti. Smatramo da u postupku kupoprodaje nije potrebno pribavljati očitovanja drugih državnih tijela o tome je li podnositelj zahtjeva za kupnju ostvario pravo na stambeno zbrinjavanje na teret državnog proračuna, jer su ti podaci pribavljeni i utvrđeni u postupku stambenog zbrinjavanja po Zakonu o područjima posebne državne skrbi.

Do sada je evidentirano ukupno 2.584 zahtjeva za kupnju od čega je riješeno 1.725 zahtjeva za koje su izrađeni ugovori o kupoprodaji, te je preostalo za riješiti 859 zahtjeva za kupnju. Rok za podnošenje zahtjeva za kupnju je otvoren, te je za očekivati povećanje broja zahtjeva za kupnju.

Kako bi se svim podnositeljima zahtjeva za otkup državnih stanova i kuća na područjima posebne državne skrbi omogućila kupnju po jednakim uvjetima i kako bi se taj postupak ubrzao, predlažemo donošenje Uredbe o izmjenama Uredbe o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi.

Predložena izmjena i dopuna Uredbe o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi nema fiskalni učinak na Državni proračun Republike Hrvatske. Člankom 16. Uredbe ("Narodne novine" br. 19/11 i 56/11) propisano je da su sredstva od prodaje obiteljskih kuća i stanova u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi prihod jedinica lokalne samouprave. Namjena tih sredstava također je propisana Uredbom na način da se uplaćena sredstva mogu koristiti za izgradnju i obnovu komunalne infrastrukture, stambeno zbrinjavanje, izgradnju socijalnih stanova te podizanje standarda stanovanja.