

PRIJEDLOG

Temeljem članka 10. i članka 30. stavka 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 101/98, 15/00, 117/01, 193/03, 30/04 i 77/09), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj _____ donijela

ODLUKU

o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske

OPĆE ODREDBE

I.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti i način prodaje stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo unutarnjih poslova, Ministarstvo pravosuđa, Ministarstvo regionalnog razvoja, šumarstva i vodnog gospodarstva, Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom i druga državna tijela, a koji nisu predmet prodaje po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, Zakonu o nadstojničkim stanovima, Zakonu o područjima posebne državne skrbi, Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine i Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji.

II.

Predmet prodaje prema ovoj Odluci su stanovi u vlasništvu Republike Hrvatske koje koriste najmprimci i njegovi članovi uže obitelji temeljem ugovora o najmu ili drugih akata.

III.

Odredbe ove Odluke ne odnose se na stanove - za službene potrebe; stanove koji se nalaze u zgradama izgrađenim na pomorskom ili javnom ili općem dobru odnosno u poslovnim i vojnim zgradama; stanove na kojima je u tijeku sudski postupak u kojima je Republika Hrvatska tuženik; stanove na kojima je u tijeku postupak radi otkaza stanarskog prava – do pravomoćnog okončanja sudskog postupka; stanove u zgradama koje su spomenici kulture za koje je iskazan interes ovlaštenika prava prvokupa sukladno odredbama važećih propisa.

Odredbes ove Odluke ne odnosne se na stanove u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane.

UVJETI I NAČIN PRODAJE

IV.

Korisnici stanova iz točke II. ove Odluke mogu podnijeti zahtjev za kupnju stana, s dokumentacijom iz točke V. ove Odluke, u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ove Odluke, nadležnim državnim tijelima koja upravljaju stanovima u vlasništvu Republike Hrvatske iz točke I. ove Odluke.

Za stanove u vlasništvu Republike Hrvatske koji se nalaze izvan područja posebne državne skrbi, kojima upravlja Ministarstvo regionalnog razvoja, šumarstva i vodnoga gospodarstva, a za koje još nije s najmoprimcima zaključen ugovor o najmu stana, rok za podnošenje zahtjeva za kupnju stana iznosi godinu dana od dana sklapanja ugovora o najmu stana.

Državna tijela iz točke I. ove Odluke, će zaprimljene i cjelovito obrađene zahtjeve s prijedlogom odluke za prodaju stana dostaviti Središnjem državnom uredu za upravljanje državnom imovinom.

Za stanove za koje se naknadno utvrdi da su vlasništvo Republike Hrvatske nakon proteka roka iz stavka 1. ove točke, korisnici su dužni u roku od godine dana od dana utvrđivanja vlasništva Republike Hrvatske, temeljem prethodno dostavljene ponude za kupnju, zahtjev podnijeti izravno Središnjem državnom uredu za upravljanje državnom imovinom.

V.

Korisnici stana iz točke II. ove Odluke pravo na kupnju mogu ostvariti pod uvjetom da, za sebe i za članove njihove uže obitelji (sukladno Zakonu o najmu stanova), uz zahtjev za kupnju dostave dokumentaciju i to:

- akt o najmu odnosno korištenju stana;
- potvrdu o OIB-u (osobni identifikacijski broj);
- rodne listove i vjenčani list;
- uvjerenje o prebivalištu odnosno boravištu na stanu koji je predmet prodaje i za sva mjesta prebivanja od 30. svibnja 1990. godine;
- dokaz državljanstva Republike Hrvatske ili reguliran status stalnog boravka sukladno članku 80. Zakona o strancima („Narodne novine“, br. 79/07. i 36/09.);
- potvrdu Ministarstva financija nadležne Porezne uprave o nepostojanju duga prema državi;
- potvrdu državnog tijela koje upravlja stanom da s osnova korištenja stana nema duga;
- potvrdu da nije ostvareno pravo na stambeno zbrinjavanje po nekom drugom posebnom propisu iz točke I. ove Odluke, a na teret Državnog proračuna;
- 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;

- potvrdu iz katastra i zemljišno knjižnog odjela radi dokaza da u mjestu prebivališta nemaju u vlasništvu kuću ili stan;
- ovjerovljene izjave korisnika i njegovih članova uže obitelji da nemaju u mjestu prebivališta kuću ili stan, te da prethodno nisu prodali, darovali ili na drugi način otuđili nekretninu pogodnu za stanovanje na području Republike Hrvatske nakon 30. svibnja 1990. godine;
- potvrdu nadležnog tijela koliko je kupac godina bio izbjeglica, prognanik ili povratnik;
- potvrdu nadležnog tijela koliko je kupac godina bio sudionik Domovinskog rata.

VI.

Prodavatelj stanova u ime Republike Hrvatske je Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom, a sredstva ostvarena prodajom prihod su državnog proračuna.

VII.

Cijena stana (Cs) utvrđuje se ugovorom ovisno o vrijednosti stana koja se dobiva umnoškom veličine stana (P) i etalonske cijene građenja umanjene za iznos amortizacije sa umnoškom koeficijenta položaja stana u zgradi (Kp) i koeficijentom veličine naselja (Kn), te umnoškom osobnog popusta koji se priznaje kupcu.

Koeficijent položaja u zgradi (Kp) iznosi:

- 1 za tipske etažne stanove
- 0,80 za podrumne stanove
- 0,90 za suterenske i tavanke 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.

VIII.

Izraz za proračun cijene stana (Cs) je:

$$Cs = ((P \times Ce) - A) \times Kp \times Kn \times Op$$

P – neto korisna površina stana

Ce – etalonska cijena građenja (kn/m²)

Kp – koeficijent položaja stana u zgradi

Kn – koeficijent veličine naselja

Op - 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

IX.

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)

X.

Plaćanje cijene stana može se ugovoriti jednokratnom isplatom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.

Kada se plaćanje cijene stana isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje stana uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 20 godina od dana sklapanja ugovora.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4 % godišnje i nije promjenjiva.

Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji stana uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Porez na promet snosi kupac stana.

Nadzor nad redovitim ispunjenjem ugovornih obveza obavlja Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom, koji će u slučaju neredovitog ispunjenja ugovornih obveza o tome obavijestiti nadležno općinsko državno odvjetništvo.

XI.

U gradovima iznad 100.000 stanovnika, za državne stanove površine veće 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 prodajna cijena utvrđuje se tržišna cijena po procjeni ovlaštenog sudskog vještaka, uz mogućnost obročne otplate i visinu kamatne stope koje se odnose na ostale stanove iz ove Odluke.

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

Trošak procjene snosi kupac, a odabir vještaka obavlja prodavatelj.

XII.

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 cijene mora sadržavati izjavu kupca kojim dopušta u korist prodavatelja uknjižbu založnog prava (hipoteke) na kupljenom stanu za iznos cijene i kamate.

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

Stanovi se prodaju kao uknjiženo ili izvanknjižno vlasništvo.

XIII.

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

KLASA:
URBROJ:

PREDSJEDNICA

Jadranka Kosor, dipl. iur.