

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Na temelju članka 10. i članka 30. stavka 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 101/1998, 15/2000, 117/2001, 193/2003, 30/2004 i 77/2009) Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj _____ 2010. godine donijela

ODLUKU

o izmjenama i dopunama Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane

I.

U Odluci o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane (Narodne novine, broj 43/09) točka V. mijenja se i glasi:

„Kupoprodajna cijena stana (Cs) za korisnike iz točke II. stavka 1. alineja 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) koji se priznaje kupcu.

Koeficijent položaja u zgradi (Kp) iznosi:

- 1 za tipske etažne stanove
- 0,80 za podrumске stanove
- 0,90 za suterenske i tavanske 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.“

II.

Iza točke V. dodaju se nove točke: V.a, V.b. i V.c. koje glase:

„V.a

Izraz za proračun kupoprodajne 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

Ks-koeficijent umanjenja vrijednosti koji iznosi 0,7.

V.b.

Osobni ukupni popust kupca izračunava se prema izrazu:

$$Op = (100-(G_i \times 1.5 + n + Gr \times 2)) / 100$$

G_i – godine provedene kao izbjeglica, prognanik i povratnik

n – 15 kod kupnje jednokratnom isplatom

Gr – godine provedene u Domovinskom ratu (maksimalno 6 godina).

V.c

U gradovima iznad 100.000 stanovnika, za 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 kupoprodajna 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 stana, a odabir vještaka obavlja prodavatelj.“

III.

Točke VI. mijenja se i glasi:

„Kupac kupoprodajnu cijenu stana može platiti odjednom 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.

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.

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

IV.

U točki VII. stavak 2. mijenja se i glasi: „Kupoprodajna cijena stana za korisnike iz stavka 1. ove točke je tržišna cijena utvrđena po ovlaštenom sudskom vještaku građevinske struke.“

Stavci 3., 4. i 5. brišu se.

Dosadašnji stavak 6. postaje stavak 3. i riječi: „u roku od 60 dana“ zamjenjuju se riječima: „u roku od 30 dana“.

Iza dosadašnjeg stavka 6. koji je postao stavak 3. dodaje se stavak 4. koji glasi:

„Troškove utvrđivanja kupoprodajne cijene stana snosi kupac stana, a odabir ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke vrši prodavatelj.“

V.

U točki XIII. u stavku 1. riječi: „stavka 1. alineja 1., 2., i 3.“ brišu se.

VI.

Točka XIV. mijenja se i glasi:

„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 založnog 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.“

VII.

Korisnici stana iz točke II. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane (Narodne novine, broj 43/09) zahtjev za kupnju stana podnose Ministarstvu obrane u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu ove Odluke.

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) rješavat će se prema odredbama ove Odluke.

VIII.

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

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

Jadranka Kosor, dipl. iur.

KLASA:
URBROJ:

Zagreb,

O B R A Z L O Ž E N J E

Radi izjednačavanja visine kupoprodajne cijene stana i modela izračuna propisanog Prijedlogom odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske u odnosu na cijene i modele izračuna te uvjete propisane Odlukom o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane (Narodne novine, broj 43/09) predlažu se usklađivanje navedene Odluke kroz izmjene i dopune dijela odredbi.

Točkom I. Prijedloga odluke utvrđuje se kupoprodajna cijena stana za korisnike iz točke II. stavka 1. alineja 1., 2. i 3. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane (Narodne novine, broj 43/09).

Točkom II. Prijedloga odluke utvrđuje se formula izračuna za kupoprodajnu cijenu stana, za iznos amortizacije te za osobni ukupni popust kupca. Također se propisuje da se, u gradovima iznad 100.000 stanovnika, za stanove veće površine od 65 m², položaja u zgradi za tipske etažne stanove, osim podrumskih, suterenskih i tavanjskih stanova, te na lokacijama I. zone utvrđene važećim gradskim odlukama o komunalnom doprinosu, kao prodajna cijena utvrđuje tržišna cijena po procjeni ovlaštenog sudskog vještaka, uz mogućnost obročne otplate i visinu kamatne stope koje se odnose na ostale stanove iz Odluke. Ako je tržišna cijena stana po procjeni ovlaštenog sudskog vještaka niža od cijene izračunate po Odluci, primjenjuje se viša cijena stana. Trošak procjene snosi kupac stana, a odabir vještaka obavlja prodavatelj.

Točkom III. Prijedloga odluke mijenja se točka VI. Odluke te se propisuje da kupac kupoprodajnu cijenu stana može platiti odjednom 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. 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. Na zahtjev kupca može se prekinuti obročna otplata stana pod uvjetom da u cijelosti isplati kupoprodajnu cijenu stana umanjenu za preostali iznos neotplaćenih kamata.

Točkom IV. Prijedloga odluke mijenjaju se odredbe točka VII. Odluke, koja se odnosi na ostale korisnike stanova, izmijenjena je na način da se istima omogući kupnja po tržišnoj cijeni utvrđenoj po ovlaštenom sudskom vještaku građevinske struke umjesto do sada propisanog javnog nadmetanja s pravom prvokupa, ali uz uvjet da su u posjedu stana bili najmanje pet godina do stupanja na snagu Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane odnosno do 8. travnja 2009.

Točkom V. Prijedloga odluke izmjenjuje se Odluka u točki XIII. stavak 1. na način da ako korisnici stanova iz Odluke ne kupe stan po odredbama ove Odluke da će se ti stanovi prodati javnim nadmetanjem, uz početnu cijenu stana koja je tržišna utvrđena po ovlaštenom sudskom vještaku građevinske struke.

Točkom VI. Prijedloga odluke mijenjaju se odredbe točka XIV. Odluke i usklađuju s odredbama Prijedloga odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske. 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 prava vlasništva na stanu, po službenoj će dužnosti uknjižiti, odnosno upisati hipoteku u korist prodavatelja za iznos cijene i kamate. Stanovi se prodaju kao uknjiženo ili izvanknjižno vlasništvo.

Točkom VII. Prijedloga odluke propisana je prijelazna odredba kojom korisnici stana iz točke II. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane (Narodne novine, broj 43/09) zahtjev za kupnju stana podnose Ministarstvu obrane u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu ove predložene Odluke, a da će se oni zahtjevi za kupnju stana koji su zaprimljeni u roku iz točke IV. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane (Narodne novine, broj 43/09) rješavati prema odredbama ove predložene Odluke.

Točkom VIII. Prijedloga odluke propisano je da ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Narodnim novinama.