

**NACRT**

**PRIJEDLOG**

**ZAKONA O PRODAJI STANOVA NAMIJENJENIH ZA  
NADSTOJNIKA STAMBENE ZGRADE**

---

**Svibanj, 2005. godine**

## **PRIJEDLOG ZAKONA O PRODAJI STANOVA NAMIJENJENIH ZA NADSTOJNIKA ZGRADE**

### **I. Ustavna osnova donošenja Zakona o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika zgrade**

Ustavna osnova za donošenje ovoga Zakona sadržana je u odredbi članka 2. stavka 4. podstavka 4. i članka 50. stavka 2. Ustava Republike Hrvatske.

### **II. Ocjena stanja i osnovna pitanja koja se ureduju Zakonom, te posljedice koje će donošenjem zakona proisteci**

U Republici Hrvatskoj kao i na području cijele bivše Jugoslavije, započeo je odmah nakon II. Svjetskog rata, proces podruštvovljena nekretnina, a time i stambenih zgrada. Taj proces uglavnom je okončan provedbom propisa o nacionalizaciji stambenih zgrada i poslovnih prostorija koji propisi su doneseni 1958. godine.

Glede višestambenih zgrada koje su sve prenesene u društveno vlasništvo (kao općenarodna imovina) utvrđen je režim upravljanja tim zgradama od strane općinskih organizacija za gospodarenje stambenim zgradama.

Stambene zgrade odnosno stanovi koji su preneseni određenim poduzecima ili su ih ta poduzeca sama stekla, također su bila povjerena na upravljanje tim općinskim organizacijama za gospodarenje stambenim zgradama.

U procesu podruštvovljena stambenih zgrada bili su zatečeni i nadstojnici tih zgrada. Prema prijelaznim odredbama bivšeg saveznog Zakona o stambenim odnosima iz 1963. godine (pročišćeni tekst iz 1966 godine) sve osobe koje su se zatekle na dan stupanja ranijeg saveznog zakona (23. lipnja 1959.) u stanovima za nadstojnike zgrada, ako nisu bili nadstojnici, bile su dužne iseliti iz tog stana. Zakonom su međutim ipak bile zaštićene one osobe koje su se zakonito uselile u te stanove, ali su iz različitih razloga prestale obavljati recene poslove. U tom slučaju imale su pravo na nužni smještaj, a u određenim slučajevima i pravo na osiguranje drugog stana.

U pravilu o daljnjoj sudbini nadstojnika zgrada odlucivala su poduzeca za gospodarenje stambenim zgradama dok su skupovi stanara samo kontrolirali njihov rad.

Istim saveznim Zakonom o stambenim odnosima bilo je propisano da se stanovi namijenjeni za nadstojnike zgrada daju na korištenje, u pravilu, na određeno vrijeme dok se obavlja nadstojnička dužnost, ali je za slučaj odlaska u mirovinu nadstojnika ili u slučaju njegove smrti trebalo osigurati nužni smještaj.

Općinskim propisom mogli su se propisati otkazni razlozi kao i obveza osiguranja drugog stana, a ne nužnog smještaja, za umirovljenog nadstojnika odnosno njegovu obitelj u slučaju smrti nadstojnika.

Premda izriekom nije bio definiran status osobe kojoj je nadstojnički stan dat na korištenje za pretpostaviti je da isti nije imao status nositelja stanarskog prava za razliku od korisnika ostalih službenih stanova kojima je izriekom u članku 40. tog

Zakona dat status nositelja stanarskog prava ali za vrijeme dok obavlja određenu službenu funkciju.

Uvidom u neke ugovore o korištenju nadstojnickih stanova iz tog razdoblja vidljivo je da isti nisu bili sacinjeni u smislu ranije citiranog propisa kao ni Zakona o privrednom poslovanju stambenim zgradama u društvenom vlasništvu («Narodne Novine» br. 59/1965) koji je bio donesen kao republički propis u Hrvatskoj.

Nadstojnicima su mahom nudeni ugovori na obrascima (tiskanicama) predvidenim za nositelje stanarskih prava ali sa pojedinim klauzulama koje upućuju da je korisnik stana nadstojnik, a stan može koristiti dok obavlja nadstojnicku funkciju. Iz istih ugovora nije razvidno da li su općine svojim propisom odredile da se u slučaju smrti ili umirovljenja nadstojnika njemu odnosno njegovoj obitelji ima osigurati drugi stan. Isto tako ugovorima nisu navedeni niti posebni otkazni razlozi.

Ovaj Zakon donesen je u vrijeme kada se uvodi pojam društvenog vlasništva ( za razliku od ranijeg pojma općenarodne imovine). U tom smislu važno je napomenuti da su za sve stambene zgrade koje su prelazile okvire vlasnickog maksimuma , smatrale zgradama u društvenom vlasništvu te je člankom 5. Zakona o vlasništvu na dijelovima zgrada («Narodne Novine» br. 52/1973) bilo propisano da na zajednickim dijelovima stambene zgrade , vlasnici imaju trajno pravo korištenja. Sukladno toj odredbi u zajednicke dijelove stambene zgrade ubrajali su se i nadstojnicki stanovi.

Recene okolnosti izmijenile su se donošenjem novog Zakona o stambenim odnosima («Narodne Novine» br. 52/1974).

Naime, tim je Zakonom bilo propisano da stambene zgrade s vecim brojem stanova moraju imati nadstojnika zgrade. Koliki broj stanova trebaju imati stambene zgrade da bi imale nadstojnicke stanove , nacin i uvjete korištenja stana za nadstojnika zgrade (ložaca) te nacin zapošljavanja tih osoba trebale su propisati skupštine općina samoupravnih interesnih zajednica u djelokrugu stanovanja.

Opisana zakonska odredba, pored ostalog, ocito je kao dlj imala riješiti pitanje zapošljavanja nadstojnika zgrade. Naime, dok su u prethodnom razdoblju 1945-1973 godina nadstojnici te poslove obavljali kao sporedne poslove, time da su u pravilu bili dužni osigurati svakodnevno fizicko prisustvo, citiranim Zakonom, pružena je mogucnost obavljanja nadstojnickih poslova kao stalnog zaposlenja.

S tim u svezi nadstojnici zgrade su temeljem općinskih odluka sklapali ugovor o radu sa skupovima stanara (kucnim savjetima), a zatim su u skladu s time sa samoupravnom interesnom zajednicom stanovanja sklapali ugovore o korištenju nadstojnickog stana.

Polazeci od koncepcije da su sve stambene zgrade koje prelaze vlasnicki maksimum u društvenom vlasništvu , recenim zakonom je pravo upravljanja zgradom preneseno na samoupravne interesne zajednice. Ove zajednice su imale ulogu posrednika koji trebao u ime i za racun općine , te u ime društvenih i privatnih vlasnika stanova i poslovnih prostora, upravljati stambenim zgradama.

Slijedeci ovu koncepciju tim je zajednicama dano pravo odlucivanja o nadstojnickim stanovima kao zajednickim dijelovima zgrada.

Glede pitanja mogucnosti zamjene nadstojnickih stanova sa stanovima sa stanarskim pravom , sudska praksa je u to vrijeme zauzela stajalište da se na tim stanovima ne može steci stanarsko pravo, pa prema tome ne mogu biti predmet zamjene.

Donošenjem Zakona o stambenim odnosima («Narodne Novine» br.51/1985, 42/1986, 22/1992 i 70/1993) pitanje korištenja nadstojnickih stanova ponovo su uređena na novim osnovama.

Odredbama clanka 8. toga Zakona, propisano je da se na stanovima uz ciję je korištenje vezano obavljanje službene dužnosti (kao primjer navedeni su i nadstojnicki stanovi u stambenim zgradama) ne može steci stanarsko pravo, vec se prava i obveze korisnika određuju ugovorom kojeg korisnik sklapa s davateljem stana, a u skladu sa opcim aktom davatelja stana, odnosno opcine u slucaju nadstojnickih stanova.

Nadalje, odredbom clanka 4. recenog Zakona bilo je propisano da uvjete i nacin korištenja stana namijenjenog za nadstojnika, razloge otkaza stana, osiguranja drugog stana u slucaju smrti nadstojnika, određuje skupština opcine svojom odlukom.

Ovlaštenja koja je ranije imala skupština samoupravne interesne zajednice sada su prenesena na skupštinu opcine koja je recena pitanja bila ovlaštena urediti svojom odlukom.

Prava sklapanja ugovora o pravima i obvezama nadstojnika u skladu sa Zakonom i odlukom skupštine opcine prenesena su na skup stanara, odnosno u njihovo ime ugovore je mogao sklapati predsjednik skupa stanara.

U pogledu valjanosti i opstojnosti ugovora o korištenju nadstojnickih stanova Zakon se izrijekom ne izjašnjava osim u odredbi clanka 156., prema kojoj se na odnose iz ugovora o korištenju stana (za pretpostaviti je i nadstojnickog stana) sklopljenih do stupanja na snagu Zakona, primjenjuju odredbe toga novog Zakona.

Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo («Narodne Novine» br. 43/1992 - pročišćeni tekst, 69/1992, 25/1993, 26/1993, 48/1993, 2/1994, 44/1994, 47/1994, 58/1995,103/1995, 11/1996, 11/1997, 68/1998, 163/1998, 95/2000,120/2000, 94/2001 I 78/2002) izvršena je pretvorba vlasništva na društvenim stanovima na kojima je postojalo stanarsko pravo.

Kod prodaje posebnog dijela zgrade – konkretnog stana osobi koja taj stan koristi s naslova stecenog stanarskog prava u cijenu stana ulazi, pored ostalih elemenata, vrijednost korisne površine i sporednog dijela na koji se proteže stanarsko pravo, ali i vrijednost zajednickih dijelova i uredaja zgrade. Istodobno, vlasnici stanova su zajednicari na onim dijelovima nekretnine i uredaja nekretnine (zgrade) koje služe svim vlasnicima posebnih dijelova zgrade. U tu svrhu (određivanja cijene stana) koristi se bodovna lista stana, koju je za svoje potrebe izradio prijašnji nositelj prava upravljanja zgradom (nekadašnja samoupravna interesna zajednica stanovanja, odnosno fond u stambenom gospodarstvu). Medutim bodovna lista nije sadržavala bodovanje nadstojnickog stana, kao element povećanja vrijednosti stana.

Istodobno, stan namijenjen za nadstojnika zgrade također je bodovan kao poseban dio zgrade za potrebe određivanja visine stanarine koju je placao nadstojnik zgrade SIZ-u odnosno Fondu.

Stoga, ovako zatečeno stanje može upućivati na zaključak, da se radi o posebnom dijelu zgrade koji je, u postupku pretvorbe ostao i nadalje u društvenom vlasništvu, jer za njega nije placena vrijednost, niti je njegova vrijednost utvrđivana (posredno kroz cijenu svakog pojedinog stana).

Stupanjem na snagu Zakona o najmu i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prestao je važiti Zakon o stambenim odnosima («Narodne Novine» br. 51/1985, 42/1986, 22/1992 i 70/1993.), a time se gasi i «institut nadstojnika zgrade» imajući u vidu odredbe članka 85. do 87. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Nadalje, «stan namijenjen za nadstojnika zgrade» Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima odražava u odredbi članka 375. stavka 2. podstavka 7. i članka 377., samo radi tumačenja zajedničkog dijela nekretnine. Kraj izloženog stanja nadstojničkih stanova ostaje činjenica da određen broj osoba i nadalje stanuje u takvom stanu, bez trajno riješenog statusa, za sada samo na rok do donošenja posebnog propisa.

Slijedom recenog, zbog opisanog pravnog i faktičnog stanja odredbom članka 52. stavka 4. Zakona o najmu stanova određeno je da osobe koje na temelju valjane pravne osnove koriste stan namijenjen za nadstojnika ne mogu se iseliti do donošenja posebnog propisa. Međutim, ovim privremenim rješenjem nije trajno riješen njihov pravni položaj, a nejasno je dali su se na te osobe primjenjivale odredbe Zakona o najmu stanova, odnosno jesu li te osobe placale najamninu za korištenje stana i ako su je placale, kome su placale, te jesu li ugovori o korištenju nadstojničkog stana zamijenjeni ugovorima o najmu stana?

Iz nekih primjera ugovora o korištenju nadstojničkih stanova vidljivo je da su ugovori sacinjeni pozivom na zakonske odredbe, bez posebnog navođenja odredaba općinskih odluka. Ovo i stoga, što u pravilu iste u većini slučajeva nisu donesene.

Nadalje, uvidom u pojedine ugovore utvrđeno je također da ih sa nadstojnicima zgrada nisu sklapali skupovi stanara, odnosno njihovi predsjednici već neki drugi pravni subjekti (npr. neki pogoni toplana i sl.). U ovim slučajevima moglo bi se postaviti pitanje valjanosti tih ugovora.

Sudska praksa nije se u novije vrijeme izjašnjavala o valjanosti takvih ugovora. Opcenito može se zapaziti da je glede pitanja ispunjenja ugovora o korištenju nadstojničkih stanova kroz proteklo vrijeme bilo razmjerno malo sporova. Isto tako nije poznato da bi se u većoj mjeri tražila iseljenja nadstojnika zgrada radi prestanka obavljanja tih poslova, te radi eventualnih nezakonitih načina useljenja u nadstojničke stanove.

Prema raspoloživim podacima u Republici Hrvatskoj evidentirano je približno 400 nadstojničkih stanova.

Stoga se predloženim zakonom predlaže urediti pravni položaj osoba koje koriste nadstojničke stanove na način da im se omogući kupnja tog stana, s time da sredstva ostvarena prodajom pripadnu (su)vlasnicima zgrade kojoj taj stan pripada uplatom na zajedničke pricuve. Pri tome valja napomenuti da pravo na kupnju nadstojničkog stana imaju samo one osobe koje su do stupanja na snagu

Zakona o najmu stanova tj. do 5. studenog 1996. godine uselile u stan namijenjen za nadstojnika i u njemu stalno stanuju.

Vodeći računa o socijalnom položaju ovih osoba, u slučaju nemogućnosti kupnje stana, predlaže se da te osobe steknu pravni položaj najmoprimca, s pravom na plaćanje zaštićene najamnine.

Kako ove osobe na nadstojničkim stanovima nisu prema ranijim propisima mogle steći stanarsko pravo, niti su ga stekle, to se u pogledu prodajne cijene stana na iste ne može primijeniti cijena utvrđena Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, pa je ovim Zakonom predloženo utvrđivanje cijene stana koje se temelji na etalonskoj cijeni gradnja prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji.

Također se predlaže šire propisivanje valjane pravne osnove za korištenje stana namijenjenog za nadstojnika iz razloga, kako je opisano, jer prema ranijim propisima podzakonski propisi koji su trebali detaljnije urediti pitanja uvjeta načina i korištenja tih stanova nisu nikada bili doneseni.

Obzirom na ranije pokrenute postupke za iseljenje osoba koje koriste nadstojničke stanove (od 5. studenog 1996) potrebno je propisati kako će se ti postupci dovršiti.

Odredbom članka 372. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisani su uvjeti pod kojima osobe koje su o svom trošku provele prenamjenu zajedničkih prostorija u zgradi u društvenom vlasništvu u stan, mogu steći pravo vlasništva prenamijenjenih prostorija kao posebnog dijela nekretnine.

Međutim, u praksi određene su osobe u pravilu iz nužde i često uz pristanak tadašnjih stanara, vlastitim sredstvima uredile zajedničke prostorije (spremišta, praonice i sl.) za potrebe vlastitog stanovanja, ali ne ispunjavaju uvjete iz članka 372. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, pa na tim prostorijama ne mogu steći pravo vlasništva.

Recene prenamjene «korištenja» tih zajedničkih prostorija izvršene su prije privatizacije stambenog fonda temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, pa obzirom da današnji položaj osoba koje stanuju u tim prostorijama nije pravno ureden, potrebno je isti urediti u pogledu daljnjeg korištenja.

Stoga se ovim Zakonom to pitanje predlaže urediti na način da se tim osobama dozvoli kupnja tih prostorija, sada uredenih kao stan, po cijeni utvrđenoj predloženim Zakonom, odnosno u slučaju nemogućnosti kupnje stjecanjem položaja najmoprimca.

### **III. Sredstva potrebna za provedbu ovoga Zakona**

Za provedbu ovoga Zakona nije potrebno osigurati dodatna sredstva u Državnom proračunu.

## **PRIJEDLOG ZAKONA O PRODAJI STANOVA NAMIJENJENIH ZA NADSTOJNIKA STAMBENE ZGRADE**

### **Clanak 1.**

#### **OPCE ODREDBE**

(1) Ovim Zakonom se ureduju uvjeti i nacin prodaje stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade zajedno sa zajednickim dijelovima i uredajima zgrade i pripadajucim dijelom zemljišta, te nacin odredivanja cijene stana.

(2) Odredbe ovoga Zakona odnose se i na prodaju stanova koji su nastali prenamjenom zajednickih prostorija u stambenoj zgradi.

#### **PRODAJA STANOVA NAMIJENJENIH ZA NADSTOJNIKA ZGRADE I STANOVA NASTALIH PRENAMJENOM ZAJEDNICKIH DIJELOVA ZGRADE**

### **Clanak 2.**

(1) Osoba koja je do 5. studenog 1996. godine na temelju valjane pravne osnove uselila u stan namijenjen za nadstojnika stambene zgrade i u njemu stalno stanuje, stupanjem na snagu ovoga Zakona stjece pravo na kupnju tog stana.

(2) Valjanom pravnom osnovom korištenja stana iz stavka 1. ovoga clanka smatra se ugovor o obavljanju nadstojnickih poslova sklopljen prema zakonu odnosno propisima koji su važili u vrijeme sklapanja tog ugovora.

### **Clanak 3.**

Osoba koja je do 19. lipnja 1991. godine o svome trošku provela prenamjenu zajednickih prostorija u stambenoj zgradi u društvenom vlasništvu u stan za potrebe vlastitog stanovanja i u njemu stalno stanuje, a ne ispunjava uvjete iz clanka 372. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, stupanjem na snagu ovoga Zakona stjece pravo na kupnju toga stana.

### **Clanak 4.**

(1) Ako je osoba iz clanka 2. stavka 1., odnosno clanka 3. ovoga Zakona preminula prava iz ovoga Zakona stjece bracni drug, odnosno clan obiteljskog domacinstva koji u vrijeme stupanja na snagu ovoga Zakona taj stan koristi, a kojeg clanovi obiteljskog domacinstva sporazumno odrede.

(2) Clanovima obiteljskog domacinstva, u smislu ovoga Zakona, osim bracnog druga smatraju se i srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bracni drugovi, braca i sestre, pastorcad i usvojenici, ocuh i maceha, te osoba koja s osobom iz clanka 2. stavka 1., odnosno clanka 3. ovoga Zakona živi u izvanbracnoj zajednici.

## **Clanak 5.**

(1) Pravo na kupnju stana osoba iz clanka 2. odnosno clanka 4. ovoga Zakona može ostvariti pod uvjetom da u istom mjestu nema u vlasništvu useljivu kucu ili stan, odnosno ako nije tu nekretninu prodala, darovala ili na bilo koji nacin otudila nakon 5. studenog 1996. godine.

(2) Pravo na kupnju stana osoba iz clanka 3. ovoga Zakona može ostvariti pod uvjetom da u istom mjestu nema u vlasništvu useljivu kucu ili stan, odnosno ako nije tu nekretninu prodala, darovala ili na bilo koji nacin otudila nakon 19. lipnja 1991. godine.

(3) Ako se osoba iz stavka 1., odnosno stavka 2. ovoga clanka nalazi na listi reda prvenstva za kupnju stana prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji ili je prema tom zakonu sklopila predugovor o kupoprodaji stana sa Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama – APN (u daljnjem tekstu Agencija) nema pravo na kupnju stana prema ovome Zakonu, ukoliko ne odustane od kupnje stana prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji.

(4) Potvrdu o cinjenicama iz stavka 3. ovoga clanka prodavatelju dostavlja Agencija.

## **UVJETI I NACIN PRODAJE**

### **Clanak 6.**

(1) Prodavateljem stana smatra se opcina, grad odnosno Grad Zagreb, na cijem se podrucju stan nalazi.

(2) Sredstva ostvorena prodajom stana iz clanka 1. ovoga Zakona pripadaju vlasnicima zgrade kojoj taj stan pripada i uplacuju se na racun zajednicke pricuve i koriste se za pokrice troškova održavanja i poboljšanja zgrade sukladno posebnom propisu kojim se uređuje održavanje zgrada.

(3) Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga clanka sredstva ostvorena prodajom stana pripadaju opcini, gradu odnosno Gradu Zagrebu, na cijem se podrucju stan nalazi, u slucaju kada se ne može na nedvojben nacin utvrditi kome pripada odredeni stan namijenjen za nadstojnika zgrade.

(4) Ako se u meduvremenu, naknadno, u roku koji ne može biti duži od roka otplate iz clanka 10. stavka 3. ovoga Zakona, utvrdi pripadnost stana sredstva iz stavka 3. ovoga clanka uplatiti ce se na racun zajednicke pricuve vlasnicima zgrade, odnosno zgrada kojima pripada stan određen za nadstojnika.

### **Clanak 7.**

(1) Zahtjev za sklapanje ugovora o kupoprodaji stana kupac je dužan podnijeti u roku od 3 mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Prodavatelj je dužan sklopiti ugovor s kupcem najkasnije u roku od 60 dana od dana podnošenja zahtjeva za sklapanje ugovora.

(3) Ako prodavatelj na zahtjev kupca ne sklopi ugovor u roku iz stavka 2. ovoga clanka, kupac ima pravo pokrenuti postupak u roku od 30 dana od proteka roka iz stavka 2. ovoga clanka i zatražiti od suda presudu koja u cijelosti nadomješta ugovor.



## Clanak 8.

- (1) Cijena stana ( $C_s$ ) utvrđuje se ugovorom ovisno o vrijednosti stana koja se dobiva:
- umnoškom velicine stana ( $P$ ) i etalonske cijene gradnja umanjenoj za iznos amortizacije, te
  - umanjenoj za visinu uloženi vlastitih sredstava ako ih je bilo do trenutka kupovine stana.
- (2) Etalonska cijena gradnja ( $C_e$ ) jest cijena utvrđena sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji.
- (3) Visina vlastitih sredstava ( $V$ ) stanara koju je uložio u stan utvrđuje se na zahtjev kupca i priznaje se najviše do iznosa 20% vrijednosti koja se dobije umnoškom velicine stana i etalonske cijene gradnja.
- (4) Visinu vlastitih sredstava iz stavka 3. ovoga clanka utvrđuje osoba koja nosi strukovni naziv «ovlašteni arhitekt» i/ili «ovlašteni inženjer» građevinske struke.

## Clanak 9.

Izraz za proračun cijene stana ( $C_s$ ) je:

$$C_s = ((P \times C_e) - A) - V$$

$P$  - netto korisna površina stana

$C_e$  - etalonska cijena gradnja ( $\text{kn/m}^2$ )

$V$  – visina uloženi vlastitih sredstava stanara u stan koja ne može biti veća od:

$$V_{\max} = 20\% \times P \times C_e$$

(2) Iznos amortizacije ( $A$ ) utvrđuje se prema slijedećem 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

## Clanak 10.

- (1) Plaćanje cijene stana može se ugovoriti odjednom ili obrocnom otplatom prema izboru kupca.
- (2) Kada se plaćanje cijene stana ugovara odjednom, rok isplate ne može biti duži od 8 dana od dana sklapanja ugovora.
- (3) Kod kupnje stana uz obrocnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 15 godina od dana sklapanja ugovora.
- (4) Vrijeme otplate obroka kredita uvjetovano je mjesečnom ratom otplate, koja za pojedinu obrocnu otplatu ne može biti manja od 0,25% vrijednosti stana umanjenog za vrijednost amortizacije.

Izraz za izračun minimalnog mjesečnog obroka ( $O_{\min}$ ) je:

$$O_{\min} = 0,25\% \times ((P \times Ce) - A)$$

- (5) Kamatna stopa za vrijeme obrocne otplate je 2% godišnje i nije promjenjiva.
- (6) Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji stana uz obrocnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR.
- (7) Naknada prodavatelju za sklapanje ugovora o kupoprodaji iznosi 0,5% od prodajne cijene stana.

### **Clanak 11.**

- (1) Prodavatelj je dužan prije sklapanja ugovor o prodaji stana dostaviti na mišljenje nadležnom državnom odvjetništvu u roku od 8 dana.
- (2) Državno odvjetništvo dužno je najkasnije u roku od 30 dana od dana dostave ugovora o prodaji stana dostaviti prodavatelju mišljenje o ugovoru iz stavka 1. ovoga članka.
- (3) Ugovor o prodaji kojim je ugovorena kupoprodajna cijena niža od utvrdene odredbama ovoga Zakona je ništetan.
- (4) Ako državno odvjetništvo utvrdi da je ugovorena cijena niža od utvrdene odredbama ovoga Zakona, pozvati će stranke da u roku od 60 dana dopunom ugovora usklade cijenu s odredbama ovoga Zakona. U protivnom državno odvjetništvo zatražit će utvrđenje ništetnosti ugovora u roku od godine dana od dana dostave ugovora na mišljenje.

### **Clanak 12.**

- (1) Ugovorne strane dužne su ovjeriti svoje potpise na ugovoru o prodaji kod javnog bilježnika.
- (2) Javni bilježnik ovjeriti će potpise ugovornih strana na ugovoru o prodaji nakon što utvrdi da je uz ugovor priloženo pozitivno mišljenje državnog odvjetnika.

### **Clanak 13.**

- (1) Kupac pravo vlasništva stana, na temelju ugovora o prodaji, stjece upisom vlasništva u zemljišnoj knjizi.
- (2) Ako nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, pravo vlasništva na stan stjece se polaganjem ugovora u zemljišnoknjižnoj službi suda na cijem se području stan nalazi i upisom u knjigu položenih ugovora prema posebnom propisu.

### **Clanak 14.**

Ugovor uz obrocnu otplatu cijene mora sadržavati izjavu kupca kojom dozvoljava u korist (su)vlasnika zgrade, odnosno u slučaju iz članka 6.stavka 3. ovoga Zakona u korist prodavatelja, uknjižbu založnog prava (hipoteke) na kupljenom stanu za iznos cijene i kamata.

## **Clanak 15.**

- (1) Hipoteka se stjece upisom u zemljišne knjige.
- (2) Ako nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, hipoteka se stjece polaganjem ugovora u zemljišnoknjižnoj službi suda na cijem se podrucju nalazi i upisom u knjigu položenih ugovora.
- (3) Kad sud primi prijedlog za uknjižbu , odnosno upis vlasništva na stanu, po službenoj ce dužnosti uknjižiti , odnosno upisati hipoteku u korist prodavatelja za iznos cijene i kamata.

## **NAJAM STANA**

### **Clanak 16.**

- (1) Ako osoba iz clanka 2. i clanka 3., odnosno clanka 4. i clanka 5. ovoga Zakona nije u mogucnosti kupiti stan stjece pravni položaj najmoprimca.
- (2) Ugovor o najmu stana iz stavka 1. ovoga clanka s pravom na placanje zašticene najamnine korisnik nadstojnickog stana sklapa s predstavnikom suvlasnika zgrade, odnosno upraviteljem kojeg su suvlasnici za to ovlastili.
- (3) Zahtjev za sklapanje ugovora o najmu stana osobe iz stavka 1. ovoga clanka dužne su podnijeti u roku od 3 mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.
- (4) Osobi koja u roku iz stavka 3. ovoga Zakona ne podnese zahtjev za sklapanje ugovora o najmu stana prestaje po sili zakona pravni položaj najmoprimca.

### **Clanak 17.**

U slucaju raskida ili utvrdenja ništetnosti ugovora o prodaji, dotadašnji kupac stjece pravni položaj najmoprimca s pravom na placanje zašticene najamnine i nastavlja koristiti odnosni stan.

## **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Clanak 18.**

- (1) Stupanjem na snagu ovoga Zakona prestaje važiti odredba clanka 52. stavka 4. Zakona o najmu stanova («Narodne Novine» br. 91/96, 48/98-Odluka USRH i 66/98).
- (2) Postupci za iseljenje osoba koji koriste nadstojnicke stanove zapoceti prema Zakonu o najmu stanova («Narodne Novine» br. 91/96, 48/98-Odluka USRH i 66/98), dovršiti ce se po odredbama ovoga Zakona.

### **Clanak 19.**

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objave u «Narodnim Novinama».

## **OBRAZLOŽENJE POJEDINIH ODREDBA ZAKONA**

### **Uz članak 1.**

Ovom se odredbom zakona utvrđuje sadržaj zakona.

### **Uz članak 2.**

Ovim se odredbama utvrđuje koje osobe imaju pravo na kupnju stana namijenjenog za nadstojnika stambene zgrade. Prema predloženoj odredbi pravo na kupnju tog stana stjecu one osobe koje su do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova tj. do 5.studenog 1996.godine, na temelju valjane pravne osnove uselile u taj stan i u njemu stalno stanuju.

U primjeni dosadašnjih propisa koji su uređivali stanovanje trebalo je donijeti podzakonske propise koji bi detaljnije uređivali prava i obveze u svezi s korištenjem nadstojničkog stana . Medutim isti propisi u pravilu nisu doneseni. Stoga je ovim prijedlogom Zakona kao pravna osnova korištenja nadstojničkog stana utvrđen ugovor o korištenju tog stana, odnosno obavljanu poslova nadstojnika , sklopljen pod uvjetima iz zakona koji su vrijedili u vrijeme sklapanja tog ugovora.

### **Uz članak 3.**

Ovom se odredbom utvrđuju osobe koje stjecu pravo na kupnju prenamijenjenih zajedničkih prostorija stambene zgrade u stan, a koje ne ispunjavaju uvjete iz članka 372. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Radi se o osobama , koje su iz nužde i često uz pristanak tadašnjih stanara, vlastitim sredstvima uredile zajednicke prostorije ( spremišta, praonice i sl.) za potrebe vlastitog stanovanja, ali ne ispunjavaju uvjete iz naprijed recene odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Kako su recene prenamjene izvršene prije privatizacije stambenog fonda temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, to pravo na kupnju tih prostorija, stjecu samo one osobe koje su prenamjenu provele do dana stupanja na snagu Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, odnosno do 19.lipnja 1991.godine.

### **Uz članak 4.**

Ovom se odredbom utvrđuje da pravo na kupnju u slučaju smrti osoba iz članka 2.stavka 1. i članka 3. ovoga Zakona stječe bračni drug, odnosno član obiteljskog domaćinstva kojeg članovi sporazumno odrede pod uvjetom u vrijeme stupanja na snagu ovoga Zakona taj stan koristi. Također se utvrđuje i tko se smatra članom obiteljskog domaćinstva.

### **Uz članak 5.**

Ovim se odredbama utvrđuje da pravo na kupnju nadstojničkog stana, odnosno zajedničkih prostorija prenamijenjenih u stan ne može ostvariti, ako te osobe imaju u istom mjestu u vlasništvu useljivu kuci ili stan, odnosno ako su tu nekretninu prodale, darovale ili na bilo koji način otudile i to:

- do dana stupanja na snagu Zakona o najmu stanova (5.11.1996.) kada se radi o nadstojničkim stanovima,
- do dana stupanja na snagu Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (19.6.1991.) kada se radi o zajedničkim prostorima prenamijenjenim u stan.

Također pravo na kupnju stana iz ovoga zakona ne mogu ostvariti osobe ako se nalaze na listi reda prvenstva ili su sklopile predugovor o kupnji stana prema Zakonu o POS-u, u kojem slučaju su se dužne izjasniti koji stan žele kupiti. Naime, osobe iz ovoga Zakona mogu kupiti stanove iz ovoga zakona samo ako odustanu od kupnje stanova iz Programa POS-a.

### **Uz članak 6. do 15.**

Ovim se odredbama utvrđuju uvjeti i način prodaje nadstojničkih stanova, odnosno zajedničkih prostora prenamijenjenih u stan.

Kako u primjeni ne bi dolazilo do prijepora tko je prodavatelj stana, utvrđeno je da se prodavateljem smatra općina, grad odnosno Grad Zagreb, a sredstva ostvarena prodajom pripadaju (su)vlasnicima zgrade i uplacuju se na račun zajedničke pricuve. Sredstva ostvarena prodajom koja se uplacuju na račun zajedničke pricuve koriste se namjenski za pokrice troškova održavanja i poboljšanja zgrade sukladno Uredbi o održavanju zgrada (Nar. Nov. br. 64/1997).

Iznimno, ta sredstva pripadaju općini, gradu odnosno Gradu Zagrebu kada se na nedvojben način ne može utvrditi kome pripada taj stan, u slučaju da je nadstojnički stan namijenjen za više zgrada, a što je u praksi često slučaj.

Međutim, ukoliko se naknadno utvrdi pripadnost stana, sredstva od prodaje pripadaju (su)vlasnicima zgrade, odnosno zgrada kojima stan pripada.

Nadalje se utvrđuju rokovi za podnošenje zahtjeva za kupnju stana, te uređuje sklapanje ugovora. Utvrđuje se način izračuna cijene stana, kao i plaćanje cijene stana koje se može ugovoriti odjednom ili obrocnom otplatom prema izboru kupca.

U slučaju obrocne otplate dozvoljava se upis hipoteke u korist (su)vlasnika zgrade, odnosno prodavatelja. Nadalje, uređuje se i postupak kontrole ugovora, te se ugovor kojim je ugovorena cijena niža od utvrdene ovim Zakonom smatra ništetnim. Na pitanja koja proizlaze zbog ništetnosti ugovora primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima. Uređuje se i upis u zemljišne knjige.

### **Uz članak 16.**

Imajući u vidu kako sve osobe koje koriste stan namijenjen za nadstojnika, odnosno koje su prenamijenile zajednički prostor u stan neće moći isti kupiti, predlaže se da te osobe steknu pravni položaj najmoprimca s pravom plaćanja zaštićene najamnine.

### **Uz članak 17.**

Isto tako u slučaju raskida ugovora o prodaji ili u slučaju kada se utvrdi da je isti ništetan, predlaže se da dotadašnji kupac stana nastavi koristiti odnosi stan s time da stekne pravni položaj najmoprimca s pravom plaćanja zaštićene najamnine.

## **Uz članak 18.**

Odredba članka 52. stavka 4. Zakona o najmu koja se odnosi na osobe koje koriste stan namijenjen za nadstojnika zgrade stavlja se izvan snage, jer se ovim Zakonom rješava pitanje tih osoba .

Odredbom stavka 2. ovoga članka bilo je potrebno urediti kako će se dovršiti postupci za iseljenje osoba koje koriste nadstojnicke stanove, a koji su eventualno započeli u vrijeme važenja odredbe članka 52. stavka 4. Zakona o najmu stanova.