

**PRIJEDLOG ZAKONA O
IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O DRUŠTVENO
POTICANOJ STANOGRADNJI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM
ZAKONA**

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje Zakona o izmjenama i dopunama zakona o društveno poticanoj stanogradnji sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavku 1. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 85/2010 - pročišćeni tekst i 5/2014 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM I POSLJEDICE KOJE ĆE PROISTEĆI DONOŠENJEM ZAKONA

Ocjena stanja

Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, broj 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013) donesen je 2001. godine i do danas je mijenjan i dopunjavao više puta. Do sada je provedbom Zakona o društveno poticanoj stanogradnji izgrađeno ukupno 5 457 stanova u 185 objekta u 76 jedinica lokalne samouprave. Ukupna investicijska vrijednost za 5 457 stanova iznosi oko 2.645.000.000 kuna, a za što je Republika Hrvatska putem poticajnih sredstava uložila preko 648 milijuna kuna. Trenutno je u izgradnji 1387 stanova u 5 gradova i općina (Lovran, Osijek, Zagreb-Klara, Zagreb-Zaprude, Split Kila 3, Split Kila 4, Zadar).

U dosadašnjoj provedbi Zakona, imajući u vidu tešku gospodarsku situaciju, a s time nužno povezanu i izrazito tešku situaciju na tržištu nekretnina uočen je trend pomanjkanja interesa za kupnju stanova. Naime, i dalje postoji potreba zainteresiranih građana za rješavanjem stambenog pitanja, ali iako zainteresirani za rješavanje jednog od ključnih životnih pitanja, isti se teško odlučuju na dugogodišnje zaduživanje. Uz navedeno, nužno treba istaknuti i sve manji broj zainteresiranih građana koji mogu ostvariti odgovarajuće rješavanje stambenog pitanja kupnjom stana, budući da je sve manji broj potencijalnih kupaca kreditno sposoban (poglavito se odnosi na mlade obitelji s više djece, koji imaju potrebu za većim brojem kvadrata).

Predloženim izmjenama i dopunama omogućava se rješavanje stambenog pitanja na odgovarajući način zainteresiranim građanima koji zadovoljavaju propisane uvjete i to davanjem u najam stanova pod uvjetima koji su povoljniji nego na tržištu. Osim ekonomske isplativosti najma za potencijalne najmoprimce, nužno je istaknuti i pravnu uređenost i sigurnost koji pruža najam stana izgrađen sredstvima Republike Hrvatske. Gotovo sve razvijene zemlje svijeta, uključivo i zemlje Europske unije, razvile su mehanizme zadovoljavanja stambenih potreba svojih građana, ali i usklađivanja troškova stanovanja za ostvarenim dohocima kućanstava.

Predloženim smanjenjem kamatnih stopa, anulira se utjecaj poreza na dodanu vrijednost koji se obračunava na građevinsko zemljište, osigurava se svrha Programa društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Program POS-a) u odnosu na tržišne

kamatne stope na stambene kredite. Navedeno se posebno odnosi na stanove koji su u izgradnji i prodaji, među kojima ima i onih koji bi prekoračili dopuštenu prodajnu cijenu prema Zakonu. Osim navedenog, uvođenjem kategorije najma uz mogućnost otkupa proširuje se krug potencijalnih kupaca stanova, čime se osigurava povrat svrhovito iskorištenih javnih sredstava.

U odnosu na odredbe koje se odnose na Agenciju za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: Agencija) i druge neprofitne pravne osobe, predloženim se otklanjaju nedorečenosti uočene u dosadašnjoj primjeni Zakona, te se pojašnjavaju prava i obveze Agencije i neprofitnih pravnih osoba koje su osnovale jedinice lokalne samouprave, a koja se odnose na vođenje cjelovite evidencije prodanih stanova, stanova danih u najam, o naplati, uplaćenim sredstvima te prispjelim financijskim i drugim obvezama u vezi s poticanjem stanogradnje prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji. To na način da su ovim Zakonom propisana pojašnjenja prava i obveza Agencije, a Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji je propisano da se prava i obveze Agencije utvrđene tim Zakonom na odgovarajući način primjenjuju i na neprofitne pravne osobe.

Pitanja koja se trebaju urediti zakonom

Ovim se Zakonom uređuju pitanja vezana uz mogućnost izgradnje stanova za društveni najam s mogućnošću otkupa istih, te se prilagođava primjena Zakona o društveno poticanoj stanogradnji novim odredbama iz Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine, broj 73/2013, 99/2013-Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske, 148/2013, 153/2013-Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske i 143/2014) u dijelu koji se odnosi na plaćanje poreza na dodanu vrijednost na zemljište.

Posljedice koje će proisteći donošenjem zakona

Donošenjem predloženog Zakona ostvariti će se:

- mogućnost izgradnje stanova za društveni najam s mogućnošću otkupa, čime bi se premostilo stanje na tržištu nekretnina u kojem postoji skupina građana koji imaju potrebe za stanovima ali trenutno nisu kreditno sposobni da iste kupe;
- poboljšanje radne mobilnosti stanovništva, s obzirom da građani koji koriste stanove u najmu nisu za iste vezani i lakše promijene mjesto rada. Ujedno bi se i u gradovima koji imaju poteškoća sa zadržavanjem ili nabavom stručnog kadra mogli putem najamnih stanova osigurati bolji uvjeti zapošljavanja.
- proširenje namjenske izgradnje stanova i time povećanje potreba za građevinskim i obrtničkim radovima;
- prilagodba novim odredbama Zakona o porezu na dodatnu vrijednost u dijelu poreza na zemljište, na način da se anulira utjecaj istih kroz smanjenje kamatnih stopa na kredite

III. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU ZAKONA

Za provedbu predloženog Zakona nije potrebno osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu.

IV. OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Donošenje ovoga Zakona predlaže se po hitnom postupku sukladno članku 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, broj 81/2013) iz osobito opravdanih razloga. Naime, odredbom člankom 143. stavka 2. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine, broj 73/13, 99/13, 148/13, 153/13 i 143/14) propisano je da članak 135. toga Zakona prestaje važiti 1. siječnja 2015. godine. Člankom 135. Zakona o porezu na dodanu vrijednost određeno je da se porez na dodanu vrijednost ne plaća na isporuku poljoprivrednog zemljišta i građevinskog zemljišta sa ili bez građevine na njemu. Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama je do sada bila oslobođena plaćanja poreza na promet nekretnina, a na zemljište se nije plaćao ni porez na dodanu vrijednost. Stupanjem na snagu odredbi Zakona o porezu na dodanu vrijednost, koje se odnose na oporezivanje zemljišta, a bez predloženih izmjena i dopuna Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, nužno bi došlo do povećanja otplatnih rata kredita i znatnog poskupljenja stanova nakon otplatnog perioda za krajnje kupce koji su se pod nekim drugim uvjetima odlučili na kupnju stana u programu POS-a. Osim navedenog, neki stanovi za koje slijedi prodaja, prekoračili bi dopuštenu prodajnu cijenu iz Zakona. Otklanjanje ovakve situacije zahtijeva hitno donošenje predloženih izmjena i dopuna Zakona. Ujedno, zbog istih razloga predlaže se da predmetni Zakon stupi na snagu prvog dana od dana objave u Narodnim novinama.

V. TEKST KONAČNOG PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI, S OBRAZLOŽENJEM

Članak 1.

U Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, broj 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013) u članku 2. iza riječi: „tih sredstava“ riječ: „te“ briše se, a iza riječi: „rokova otplate“ dodaju se riječi: „,te omogućuje davanje u najam izgrađenih stanova uz mogućnost otkupa istih“.

Članak 2.

U članku 3. stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) Javnim sredstvima se u skladu s odredbama ovoga Zakona potiče organizirana izgradnja stanova, u pravilu u višestambenim zgradama i zgradama u nizu, namijenjenih za prodaju uz mogućnost obročnog načina plaćanja ili za davanje u najam s mogućnošću otkupa građanima državljanima Republike Hrvatske radi rješavanja njihovih stambenih potreba.“.

Stavak 3. mijenja se i glasi:

„(3) Stanovi iz stavka 1. ovoga članka namijenjeni su i za prodaju jedinicama lokalne samouprave radi davanja istih u najam, te radi osiguranja stanova zaštićenim najmoprimcima koji koriste stan u vlasništvu fizičkih osoba.“.

Članak 3.

U članku 4. iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

„(2) Dio sredstava za namjenu iz stavka 1. ovoga članka osigurava se i povratima ranije danih kredita i prihodima od najma. Ova sredstva Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama – APN (u daljnjem tekstu: Agencija) i neprofitne pravne osobe uplaćuju tromjesečno na račun za posebne namjene u državnoj riznici.“.

Dosadašnji stavci 2. i 3. postaju stavci 3. i 4.

Članak 4.

U članku 6. stavku 1. iza riječi: „kupnju“ dodaju se riječi: „ili najam“.

Stavak 3. mijenja se i glasi:

„(3) U slučajevima iz stavka 2. ovoga članka kada jedinica lokalne samouprave osigurava građevinsko zemljište:

- Agencija od svake kupoprodaje stana, poslovnog prostora, garaže ili garažno parkirnog mjesta isplaćuje jedinici lokalne samouprave 35% cijene građevinskog zemljišta, koja je utvrđena u ugovoru iz članka 17. stavka 4. ovoga Zakona koji je sklopljen između Agencije i jedinice lokalne samouprave. Isplata jedinici lokalne samouprave obavlja se u roku od tri mjeseca po naplati Agencije od kupaca na temelju zaključenog predugovora o kupoprodaji.

- Agencija od svake naplaćene najamnine isplaćuje jedinici lokalne samouprave 35% cijene građevinskog zemljišta, koja je utvrđena u ugovoru iz članka 17. stavka 4. ovoga Zakona koji je sklopljen između Agencije i jedinice lokalne samouprave. Isplata jedinici lokalne samouprave obavlja se u roku od tri mjeseca po naplati Agencije od najmoprimaca na temelju zaključenog ugovora o najmu.“

Stavak 4. mijenja se i glasi:

„(4) U slučajevima kada jedinica lokalne samouprave podmiruje troškove koji se odnose na osiguranje uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu:

- Agencija od svake kupoprodaje stana, poslovnog prostora, garaže ili garažno parkirnog mjesta na stambenom objektu isplaćuje jedinici lokalne samouprave 35% cijene komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu koja je utvrđena u ugovoru iz članka 17. stavka 4. ovoga Zakona sklopljenog između Agencije i jedinice lokalne samouprave. Isplata jedinici lokalne samouprave obavlja se u roku od tri mjeseca po naplati Agencije od kupca na temelju sklopljenog predugovora o kupoprodaji.

- Agencija od svake naplaćene najamnine isplaćuje jedinici lokalne samouprave 35 % cijene komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu, koja je utvrđena u ugovoru iz članka 17. stavka 4. ovoga Zakona koji je sklopljen između Agencije i jedinice lokalne samouprave. Isplata jedinici lokalne samouprave obavlja se u roku od tri mjeseca po naplati Agencije od najmoprimaca na temelju sklopljenog ugovora o najmu.

Članak 5.

U članku 9. stavku 1. iza riječi: „izgradnjom“ dodaje se riječ: „,najmom“.

Članak 6.

U članku 9.a stavku 1. zagrada i riječi u zagradi: „(u daljnjem tekstu: Agencija)“ brišu se.

Članak 7.

U članku 10. stavku 2. riječi: „, na posebnom podračunu“ brišu se.

Članak 8.

U članku 15. stavku 4. iza riječi: „rata“ dodaju se riječi: „,kupac s invaliditetom“.

Članak 9.

U članku 16.a stavku 4. broj: „20%“ zamjenjuje se brojem: „15%“.

Iza stavka 6. dodaje se stavak 7. koji glasi:

„(7) U slučaju izgradnje stanova za najam, te pripadnih parkirnih mjesta, garažno-parkirnih mjesta i garaža, financijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava se pokriće svih troškova u vezi s izgradnjom istih, umanjenim za sudjelovanje jedinice lokalne samouprave i za prostore navedene u stavku 6. ovoga članka.“.

Članak 10.

U članku 17. stavku 2. podstavku 6. iza riječi: „prodaje“ dodaju se riječi: „ili najma“.

U stavku 3. iza riječi: „prodaje“ dodaju se riječi: „ili najma“.

Članak 11.

U članku 17.a stavku 1. podstavak 1. mijenja se i glasi:

" - Agencija ocijeni da postoji interes za kupnju ili najam stanova, odnosno da je prodaja ili najam stanova u zgradi izvjestan,“.

U podstavku 4. broj: „92%“ zamjenjuje se brojem: „93%“.

Članak 12.

U članku 19. iza stavka 3. dodaje se stavak 4. koji glasi:

„(4) U slučaju građenja stanova za najam na određenoj lokaciji, Agencija je dužna primijeniti odredbe iz stavaka 1., 2. i 3. ovoga članka, te izraditi kalkulaciju povratnog priljeva sredstava od najma imajući u vidu troškove izgradnje i primjereni rok povrata uložених javnih sredstava.“.

Članak 13.

U članku 23. stavak 3. mijenja se i glasi:

„(3) Uvjete, mjerila i postupak za određivanje reda prvenstva za kupnju stana, u skladu s uvjetima iz članka 21. i 22. ovoga Zakona, propisuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave ovisno o lokalnim potrebama i prilikama. Izvršno tijelo jedinice lokalne samouprave posebnom odlukom propisuje red prvenstva za kupnju stana u skladu s kojim redoslijedom Agencija prodaje stanove.“.

Članak 14.

U članku 25. stavku 2. broj: „29“ zamjenjuje se brojem: „21“.

Članak 15.

U članku 26. stavku 1. broj: „2%“ zamjenjuje se brojem: „1%“, a broj: „5%“ zamjenjuje se brojem: „3%“.

Članak 16.

Iza članka 28. dodaju se naslovi iznad članaka i članci 28.a, 28.b i 28.c koji glase:

„UVJETI NAJMA STANOVA**Članak 28a.**

(1) Ako jedinica lokalne samouprave sudjeluje u izgradnji stanova za najam, uvjete, mjerila i postupak za određivanje reda prvenstva za najam stana propisuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave uz suglasnost Agencije.

(2) Izvršno tijelo jedinice lokalne samouprave iz stavka 1. ovoga članka posebnom odlukom propisuje red prvenstva za najam stana u skladu s kojim redoslijedom Agencija iznajmljuje stanove.

Članak 28.b

(1) Ako jedinica lokalne samouprave ne sudjeluje u izgradnji stanova za najam, Agencija planira izgradnju stanova u određenom opsegu radi davanja istih u najam sukladno pravilniku kojim se propisuju detaljniji uvjeti, mjerila i postupak za određivanje reda prvenstva za najam stana.

(2) Pravilnik iz stavka 1. ovoga članka donosi ministar nadležan za poslove graditeljstva.

VISINA NAJAMNINE**Članak 28.c**

Visinu najamnine određuje Upravno vijeće Agencije, na temelju kalkulacije troškova izgradnje i primjerenog roka povrata uložених javnih sredstava, za svaku lokaciju posebno.“.

Članak 17.

Naslov iznad članka 29. i članak 29. mijenjaju se i glase:

“SREDSTVA OD PRODAJE I NAJMA

Članak 29.

(1) Sredstva od prodaje i najma nekretnina uplaćuju se na poseban račun Agencije.

(2) Sredstva od prodaje i najma stanova, odnosno prodaje poslovnih prostora, garaža i garažno parkirnih mjesta koja na temelju ovoga Zakona pripadaju Republici Hrvatskoj kao i preostala sredstva nakon podmirenja ukupnih troškova izgradnje, Agencija koristi za daljnje poticanje stanogradnje.

(3) Sredstva od prodaje i najma stanova odnosno prodaje poslovnih prostora, garaža i garažno-parkirnih mjesta koja pripadaju jedinici lokalne samouprave, Agencija doznačuje toj jedinici u njezin proračun prema izvršenim uplatama kupaca, u pravilu tromjesečno ili u slučaju najma na način određen člankom 6. ovoga Zakona.

(4) Agencija je dužna voditi cjelovitu evidenciju prodanih stanova i drugih nekretnina, te stanova danih u najam, pratiti obročnu otplatu i naplatu najamnine, kao i povrat javnih sredstava, voditi evidenciju o naplati, uplaćenim sredstvima te prispjelim financijskim i drugim obvezama u vezi s poticanjem stanogradnje prema ovome Zakonu.“.

Članak 18.

U članku 30.a stavku 3. riječi: „koje mogu biti do jedan postotni poen manje od kamatnih stopa“ brišu se.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19.

(1) Odredba članka 15. ovoga Zakona ne primjenjuju se na ugovore o kupoprodaji sklopljene prije stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Pravilnik iz članka 16. ovoga Zakona donosi ministar nadležan za poslove graditeljstva u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(3) Iznimno od članka 19. stavka 2. i članka 20. stavka 4. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, broj 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012 i 7/2013), prodajna cijena stana može biti uvećana i za iznos poreza na dodanu vrijednost obračunatog na vrijednost pripadnog zemljišta, ukoliko su radovi za izgradnju istog započeli prije 3. prosinca 2014. godine.

Članak 20.

Ovaj Zakon stupa na snagu prvog dana od dana objave u Narodnim novinama.

O b r a z l o ž e n j e

Uz članke 1., 2., 5., 10., 11. i 12.

Predloženim izmjenama i dopunama članaka uvodi se mogućnost izgradnje stanova prema odredbama ovoga Zakona namijenjenih davanju u najam, s mogućnošću otkupa građanima, državljanima Republike Hrvatske radi rješavanja njihovih stambenih potreba.

Navedenim izmjenama i dopunama osigurava se mogućnost rješavanja stambenih potreba i onih građana koji trenutno nisu u mogućnosti riješiti stambene potrebe kupnjom stana. U cilju osiguranja zadovoljenja stambenih potreba, a do stjecanja kreditne sposobnosti, takvoj ciljanoj skupini daje se mogućnost sklapanja ugovora o najmu, uz kasniju mogućnost otkupa stana, što do sada nije bilo uređeno važećim Zakonom.

Uz članak 3.

Odredbama ovoga članka propisuju se obveze Agencije i neprofitnih pravnih osoba za postupanjem sukladno odredbama Zakona, a koje neprofitne pravne osobe sukladno Zakonu imaju obvezu ispunjavati sve obveze koje ima i Agencija.

Uz članak 4.

Odredbama ovoga članka propisuje se da jedinica lokalne samouprave utvrđuje stambene potrebe na svom području, koje se odnose na kupnju stanova ili potrebe koje se odnose na najam stanova. Ukoliko jedinica lokalne samouprave sudjeluje u podmirenju troškova koji se odnose na zemljište i komunalnu infrastrukturu tada se navedeni troškovi vraćaju istoj iz iznosa naplaćenih kupoprodajnom cijenom ili najamninom u određenom postotku i u određenom periodu. Na predloženi način, povrat uložених sredstava kod najma, izjednačuje se, u odnosu na jedinicu lokalne samouprave s povratom uložених sredstava u izgradnju stanova namijenjenih prodaji.

Uz članak 6.

Odredbom ovoga članka briše se izričaj koji je naveden u odredbi članka 3. do sada važećeg Zakona.

Uz članak 7.

Prema sada važećem Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji određena je obveza Agencije da financijsko poslovanje u vezi s izgradnjom svake građevine vodi na posebnom podračunu. Državna revizija je Agenciji dala preporuku da se financijsko poslovanje u vezi s izgradnjom svake građevine vodi u knjigovodstvu, razdvojeno na posebnom podračunu, te da nema potreba ni opravdanosti otvaranja posebnog podračuna za izgradnju svake pojedine građevine, pa se radi usklađenja s primjedbom Državne revizije odredbom ovoga članka riječi: „na posebnom podračunu“ brišu.

Uz članak 8.

Odredbom ovoga članka proširuje se krug osoba koje nisu u obvezi platiti vlastito učešće, te im se na taj način olakšava kupnja stana odnosno rješavanje vlastitog stambenog pitanja.

Uz članak 9.

Odredbama ovoga članka ujednačava se visina vlastitog učešća za kupnju garaže i/ili garažno-parkirnih mjesta, te je sada jednaka vlastitom učešću pri kupnji stana. Dosadašnjom odredbom visina vlastitog učešća za kupnju garaže i/ili garažno-parkirnih mjesta bila je viša od učešća koje je bilo potrebno uplatiti pri kupnji stambenog prostora.

Nadalje, propisuje se pokrivanje troškova izgradnje stanova s pripadnim dijelovima za najam.

Uz članak 13.

Odredbom ovoga članka propisuje se da uvjete, mjerila i postupak za određivanje reda prvenstva za kupnju stana propisuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave umjesto kao do sada izvršno tijelo jedinice lokalne samouprave, a koje izvršno tijelo posebnom odlukom propisuje red prvenstva za kupnju stana u skladu s kojim redoslijedom Agencija prodaje stanove.

Uz članak 14.

Odredbom ovoga članka, radi usklađenja s odredbom članka 25. stavka 3. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji i postizanja ujednačenosti otplate, propisuje se da prvi dio obročne otplate ne može biti duži od 21 godinu umjesto do sada 29 godina.

Uz članak 15.

Odredbom ovoga članka smanjuju se dosadašnje kamatne stope radi osiguranja svrhe Programa POS-a i osiguranja mogućnosti kupnje stana pod uvjetima povoljnijih od tržišnih. Time se osigurava mogućnost dobivanja povoljnijih kredita za kupnju stana iz Programa POS-a, a samim time i nižih rata odnosno rješavanja stambenog pitanja za veći broj građana.

Uz članak 16.

Odredbama ovoga članka u Zakon o društveno poticanoj stanogradnji dodaju se članci kojima se uređuju pitanja uvjeta najma stanova i visine najamnine. Prema tim odredbama jedinica lokalne samouprave u suradnji s Agencijom, isto kao i kod izgradnje za prodaju, utvrđuje potrebe za izgradnju stanova za najam ili kombinaciju (najam i prodaja), formira listu reda prvenstva na temelju koje se izgrađeni stanovi daju u najam, sudjeluje u podmirenju troškova koji se odnose na zemljište i komunalnu infrastrukturu.

U slučaju ako jedinica lokalne samouprave ne sudjeluje u provedbi ovoga Zakona, a Agencija utvrdi interes za rješenja stambenog pitanja šireg kruga građana putem najma, izgradnja stanova za najam financira se isključivo javnim sredstvima pri čemu Agencija preuzima ulogu jedinice lokalne samouprave. Pravilnikom će se detaljnije propisati uvjeti, mjerila i postupak davanja u najam izgrađenih stanova (npr. kao POS+, POS najam..). Visinu najamnine utvrđuje Upravno vijeće Agencije.

Uz članak 17.

Odredbama ovoga članka uređuje se pitanje raspolaganja financijskim sredstvima ostvarenim od prodaje i najma nekretnina, te dužnost Agencije da vodi evidenciju o prodanim stanovima i drugim nekretninama.

Uz članak 18.

Visina kamatnih stopa u posebnim programima koje provodi Agencija, a temeljem odredbi Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, usklađuje se s visinom kamatnih stopa koje su određene za kupnju stanova.

Uz članak 19.

Prijelaznim i završnim odredbama ovoga članka propisuje se rok za donošenje pravilnika iz članka 16. ovoga Zakona. Ujedno, propisuje se da se odredbe članka 15. ovoga Zakona ne primjenjuju na ugovore o kupoprodaji sklopljene prije stupanja na snagu ovoga Zakona radi naglašavanja nemogućnosti povratnog djelovanja odredbe članka 15. ovoga Zakona na ugovore o kupoprodaji sklopljene prije stupanja na snagu ovoga Zakona.

Također, uvodi se izuzeće za prekoračenje propisane prodajne cijene stanova, i to samo u iznosu za obračun poreza na dodanu vrijednost na pripadno zemljište i samo u slučaju ako su radovi za izvođenje istih započeli prije objave Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dodanu vrijednost u Narodnim novinama u broju 143 od 3. prosinca 2014. godine.

Uz članak 20.

Odredbom ovoga članka, sukladno Ustavu Republike Hrvatske, propisuje se objava i dan stupanja na snagu ovoga Zakona. Radi usklađivanja Zakona o društveno poticanoj stanogradnji sa Zakonom o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine, broj 73/2013, 99/2013-Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske, 148/2013 i 153/2013-Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske) u dijelu koji se odnosi na plaćanje poreza na dodanu vrijednost na zemljište predlaže se da ovaj Zakon stupi na snagu prvog dana od dana objave u Narodnim novinama.

VI. ODREDBE VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU

Članak 2.

Društveno poticana stanogradnja provodi se izgradnjom stanova, odnosno stambenih zgrada, organiziranom na način kojim se ostvaruje svrhovito korištenje javnih i drugih sredstava za pokriće troškova, osigurava povrat tih sredstava, te omogućuje prodaja stanova uz obročnu otplatu pod pristupačnijim uvjetima od tržišnih u pogledu kamata i rokova otplate.

Članak 3.

(1) Javnim sredstvima se u skladu s odredbama ovoga Zakona potiče organizirana izgradnja stanova, u pravilu u višestambenim zgradama i zgradama u nizu, namijenjenih za prodaju uz mogućnost obročnog načina plaćanja i to:

- građanima – državljanima Republike Hrvatske, radi rješavanja njihovih stambenih potreba,

- jedinicama lokalne samouprave i drugim pravnim osobama sa sjedištem u Republici Hrvatskoj, radi davanja stanova u najam.

(2) Javnim sredstvima iz stavka 1. ovoga članka potiče se i gradnja i rekonstrukcija (dogradnja i nadogradnja) zgrada i obiteljskih kuća fizičkim osobama radi zadovoljavanja njihovih stambenih potreba.

(3) Stanovi iz stavka 1. ovoga članka namijenjeni su i za prodaju jedinicama lokalne samouprave i drugim osobama radi osiguranja stanova zaštićenim najmoprimcima koji koriste stan u vlasništvu fizičkih osoba.

JAVNA SREDSTVA

Članak 4.

(1) Republika Hrvatska za poticanje stanogradnje prema ovome Zakonu osigurava financijska sredstva. Ta sredstva osiguravaju se u državnom proračunu i doznačuju nositelju investitorskih poslova.

(2) Uz financijska sredstva iz stavka 1. ovoga članka, Republika Hrvatska može za izgradnju stanova osigurati i građevinsko zemljište i druga sredstva, posebice radi rješavanja stambenih potreba djelatnih vojnih osoba, policijskih službenika te drugih državnih službenika i namještenika, i u kojem slučaju o kupnji i načinu korištenja tih stanova, odnosno prvenstvu na kupnju stana odlučuje Vlada Republike Hrvatske ili od nje ovlašteno tijelo ili osoba.

(3) U pogledu sredstava za izgradnju stanova iz stavka 2. ovoga članka na odgovarajući način se primjenjuju odredbe ovoga Zakona koje se odnose na javna sredstva jedinice lokalne samouprave.

Članak 6.

(1) U cilju provođenja mjera za zadovoljavanje stambenih potreba građana i poboljšanja kvalitete stanovanja, jedinica lokalne samouprave utvrđuje stambene potrebe i interes za kupnju stanova na svom području, te u skladu s tim potrebama i svojim mogućnostima osigurava sredstva namijenjena za poticanje stanogradnje prema ovome Zakonu.

(2) Jedinica lokalne samouprave za izgradnju stanova osigurava odgovarajuće građevinsko zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke na infrastrukturu, odnosno podmiruje troškove koji se odnose na infrastrukturu i priključke.

(3) U slučajevima iz stavka 2. kada jedinica lokalne samouprave osigurava građevinsko zemljište Agencija od svake kupoprodaje stana, poslovnog prostora, garaže ili garažno parkirnog mjesta na stambenom objektu isplaćuje jedinici lokalne samouprave 35% cijene građevinskog zemljišta, koja je utvrđena u ugovoru koji je zaključen između Agencije i jedinice lokalne samouprave iz članka 17. stavka 4. ovoga Zakona. Isplata jedinici lokalne samouprave obavlja se u roku od dva mjeseca po naplati Agencije od kupaca na temelju zaključenog predugovora o kupoprodaji.

(4) U slučajevima kada jedinica lokalne samouprave podmiruje troškove koji se odnose na osiguranje uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu Agencija od svake kupoprodaje stana, poslovnog prostora, garaže ili garažno parkirnog mjesta na stambenom objektu isplaćuje jedinici lokalne samouprave 35% cijene komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu koja je utvrđena u ugovoru zaključenom između Agencije i jedinice lokalne samouprave iz članka 17. stavka 4. ovoga Zakona. Isplata jedinici lokalne samouprave obavlja se u roku od dva mjeseca po naplati Agencije od kupca na temelju zaključenog predugovora o kupoprodaji.

(5) Jedinica lokalne samouprave može osigurati i financijska sredstva za pokriće dijela troškova građenja, posebice kada su ti troškovi povećani zbog posebnih uvjeta gradnje na određenoj lokaciji u kojem slučaju ta sredstva mogu biti i bespovratna.

NOSITELJI INVESTITORSKIH POSLOVA

Članak 9.

(1) Nositelji investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova su Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama i neprofitne pravne osobe.

(2) Osobe iz stavka 1. ovoga članka u obavljanju investitorskih poslova dužne su posloovati pridržavajući se načela dobrog gospodara, donositi poslovne i druge odluke u skladu s ovim Zakonom i drugim propisima te pravilima poslovanja i struke, radi učinkovite realizacije projekata izgradnje i ostvarivanja ciljeva utvrđenih ovim Zakonom.

AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA

Članak 9.a

(1) Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama – APN (u daljnjem tekstu: Agencija) u obavljanju poslova iz članka 9. ovoga Zakona posluje prema pravilima poslovanja neprofitnih pravnih osoba, i to u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske.

(2) Agencija kao investitor, u skladu s predvidivim javnim sredstvima i stambenim potrebama planira izgradnju stanova u određenom opsegu, te uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo utvrđuje provedbeni program društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Program POS-a), u skladu s kojim Agencija pribavlja potrebna sredstva za izgradnju.

Članak 10.

(1) Agencija u izgradnji stanova posluje javnim sredstvima i sredstvima koja se pribavljaju na tržištu kapitala od poslovnih banaka i drugih financijskih institucija, od građana – kupaca stanova, te drugih osoba koje prema odredbama ovoga Zakona mogu sudjelovati u osiguranju sredstava za izgradnju stanova.

(2) Financijsko poslovanje u vezi s izgradnjom svake pojedine građevine Agencija vodi odvojeno na posebnom podračunu.

(3) Agencija je dužna iz financijskih sredstava Republike Hrvatske osnovati rezervni fond radi osiguranja financiranja izgradnje građevine do potpune dovršenosti, u slučaju ako pojedini sudionici u izgradnji nisu izvršili svoje ugovorne obveze ili dio zgrade nije pravovremeno prodan i zbog drugih nepredvidivih okolnosti. Visinu sredstava rezervnog fonda utvrđuje Upravno vijeće Agencije.

Članak 15.

(1) Za kupnju stana uz obročnu otplatu kupac osigurava financijska sredstva kao vlastito učešće i to najmanje u iznosu 15% predračunske vrijednosti stana.

(2) Ako kupac sudjeluje vlastitim učešćem u iznosu višem od iznosa iz stavka 1. ovoga članka, za tu razliku odgovarajuće se umanjuju kreditna sredstva banke koja se osiguravaju u skladu sa sporazumom između Agencije i banke.

(3) Kupcu koji je uz vlastito učešće iz stavka 1. ovoga članka za izgradnju stanova osigurao i građevinsko zemljište i druga sredstva, vrijednost tih sredstava pri kupnji stana priznaju mu se kao plaćeni dio cijene stana.

(4) Za kupnju stana uz obročnu otplatu kupac hrvatski branitelj – dragovoljac iz Domovinskog rata i kupac koji ima obitelj s troje ili više djece ne moraju osigurati financijska sredstva kao vlastito učešće.

Članak 16.a

(1) Javna sredstva za poticanu stanogradnju iz članka 1. stavka 2. ovoga Zakona koriste se i za gradnju garaža ili garažno parkirnih mjesta koja sukladno prostornom planu čine građevinsku cijelinu sa zgradom u kojoj se nalazi stan.

(2) Financijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava se pokriće dijela troškova izgradnje po m² neto površine garaže u visini 60%, odnosno po m² neto površine garažno-parkirnog mjesta u visini 50% iznosa iz članka 5. ovoga Zakona koji se odnosi na stambeni prostor.

(3) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, radi zatvaranja financijske konstrukcije, odnosno pokrića svih troškova izgradnje, Agencija u postupku prodaje stana može odrediti obvezu i kupnje garaže ili garažno-parkirnog mjesta.

(4) Prodaja garaže i/ili garažno-parkirnih mjesta moguća je uz obročni način plaćanja cijene s vlastitim učešćem u visini 20% cijene, uz iste uvjete otplate i instrumente osiguranja povrata sredstava koja se odnose na prodaju stana uz obročnu otplatu.

(5) Ako Agencija nije utvrdila obvezu kupnje garaže ili garažno--parkirnog mjesta zajedno sa stanom, a kupci stanova ili poslovnih prostora nemaju interesa za kupnju garaže ili garažno-parkirnog mjesta, Agencija je ovlaštena postupiti sukladno članku 16. stavku 2. ovoga Zakona.

(6) Ukoliko je prostornim planom na određenoj lokaciji uz gradnju stanova planirana i gradnja poslovnih prostora javne namjene (škole, vrtići, knjižnice, ambulante i sl.), financijska sredstva za tu gradnju osigurava jedinica lokalne samouprave ili se podmirenje tih troškova osigurava na drugi odgovarajući način.

IZGRADNJA STANOVA

Članak 17.

(1) Jedinica lokalne samouprave ili druga osoba koja je spremna osigurati zemljište i druga sredstva za izgradnju stanova dostavlja Agenciji odgovarajuću ponudu za ustupanje određenoga građevinskog zemljišta, odnosno lokacije za izgradnju stanova.

(2) Ponuda iz stavka 1. ovoga članka sadrži naročito:

- izvod iz zemljišne knjige ili drugi odgovarajući dokaz vlasništva nekretnine,
- izvode iz katastarskog plana i prostornog plana, s podacima o uvjetima gradnje na toj lokaciji,
- podatke o postojećoj i planiranoj komunalnoj infrastrukturi,
- podatke o postojećim i planiranim mogućnostima priključenja na infrastrukturu,
- ukupnu cijenu za ponuđeno građevinsko zemljište i druga sredstva, te tu cijenu izraženu po m² korisne površine građevine koja bi se gradila na tom zemljištu,
- procjenu ponuditelja u vezi s mogućnostima prodaje stanova, odnosno nekretnine,
- druge podatke koji mogu biti od važnosti za ocjenu podobnosti lokacije.

(3) Ocjenu podobnosti određene lokacije za izgradnju stanova utvrđuje Agencija, ovisno o uvjetima gradnje na toj lokaciji, procjeni troškova izgradnje i izvorima financiranja, te mogućnostima prodaje stanova.

(4) Prava i obveze u pogledu osiguranja građevinskog zemljišta, uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu, vezano za izgradnju i prodaju stanova, uređuju se pisanim ugovorom sklopljenim između Agencije i jedinice lokalne samouprave ili druge osobe koja osigurava ta sredstva.

(5) Ugovor iz stavka 4. ovoga članka sadrži posebice i obvezu prijenosa vlasništva građevinskog zemljišta, odnosno ustupanja investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova na Agenciju.

Članak 17.a

(1) Pravna ili fizička osoba ovlaštena za poslove građenja može Agenciji ponuditi građevinsko zemljište u svom vlasništvu i određenu projektnu dokumentaciju za tu lokaciju te gradnju stanova, odnosno zgrade na tom zemljištu, u kojem slučaju Agencija s tom osobom može sklopiti ugovor o građenju neposredno bez javnog nadmetanja pod uvjetom da:

- Agencija ocijeni da postoji interes za kupnju, odnosno prodaju stanova u zgradi je izvjesna ili na određeni način osigurana,
- cijena zemljišta nije viša od 20% etalonske cijene građenja ukupne korisne površine stanova u građevini koja će se graditi na tom zemljištu,
- ponuđena cijena građenja po m² korisne površine nije više od etalonske cijene građenja,
- predvidiva prodajna cijena stana nije viša od 92% najviše prodajne cijene stana prema ovome Zakonu,
- izvođač ponudi odgovarajuća jamstva za kvalitetno i pravodobno izvršenje radova te otklanjanje nedostataka, odnosno na temelju ugovora osigura za te namjene instrumente osiguranja koja su neopoziva i koja su na prvi poziv,

– jedinica lokalne samouprave preuzme obvezu podmirenja troškova uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu ili je podmirenje tih troškova osigurano na drugi odgovarajući način.

(2) Ako Agencija ocijeni da je ponuđena projektna dokumentacija iz stavka 1. ovoga članka odgovarajuća, može je otkupiti od ponuditelja po tržišnoj cijeni, vodeći pri tome računa i o pitanju autorskih prava. U slučaju da ponuđena dokumentacija nije odgovarajuća ili dostatna za gradnju, poslovi projektiranja potrebne projektne dokumentacije mogu se obuhvatiti ugovorom o građenju iz stavka 1. ovog članka s odredbom »ključ u ruke« prema posebnom zakonu ili se za tu uslugu projektiranja provodi odgovarajući postupak javne nabave.

Članak 19.

(1) Prije pristupanja građenju na određenoj lokaciji, Agencija je dužna izraditi kalkulaciju predvidivih troškova izgradnje s prikazom financijske konstrukcije prema izvorima financiranja, okvirno utvrditi predvidivu prodajnu cijenu uz mogućnost valorizacije stanova ovisno o njihovom položaju u zgradi, te izraditi kalkulacije obročne otplate i povratnog priljeva sredstava od prodaje.

(2) Prodajna cijena stana po m² korisne, odnosno prodajne površine ne može biti viša od etalonske cijene građenja m² stana uvećane za 40%.

(3) U jednom stambenom, odnosno stambeno-poslovnom objektu Agencija kao investitor može odrediti različite cijene stanova i drugih posebnih dijelova nekretnine, ovisno o njihovoj opremi i položaju u objektu, odnosno od investitora procijenjene korisne vrijednosti tih posebnih dijelova nekretnine.

Članak 23.

(1) Zahtjev za kupnju stana zainteresirane osobe podnose jedinici lokalne samouprave.

(2) Upravno tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za poslove stanovanja dužno je voditi cjelovitu evidenciju pristiglih zahtjeva za kupnju stana i o tome izvješćivati Agenciju najmanje jedanput godišnje.

(3) Uvjete, mjerila i postupak za određivanje reda prvenstva na kupnju stana, u skladu s uvjetima iz članka 21. i 22. ovoga Zakona, utvrđuje izvršno tijelo jedinice lokalne samouprave ovisno o lokalnim potrebama i prilikama. Red prvenstva određuje jedinica lokalne samouprave, u skladu s kojim redoslijedom Agencija prodaje stanove.

(4) Ako osoba koja je podnijela zahtjev za kupnju stana ostvaruje pravo, odnosno ispunjava uvjet iz članka 21. stavka 1. ovoga Zakona, u skladu s uvjetima i mjerilima za određivanje reda prvenstva uvrštava se na odgovarajuće mjesto na toj listi.

(5) U postupcima utvrđivanja liste reda prvenstva od podnositelja zahtjeva za kupnju stana mogu se, kao dokaz za ispunjavanje određenih uvjeta i mjerila, tražiti samo dokumenti ili potvrde čije ishodenje ne zahtijeva značajnija financijska sredstva. Istinitost podataka u pogledu ispunjavanja određenih uvjeta i mjerila za kupnju stana prema utvrđenoj listi reda prvenstva podnositelj zahtjeva prema potrebi dokazuje odgovarajućim dokumentima ili potvrdama neposredno prije sklapanja predugovora, odnosno ugovora o kupoprodaji.

(6) U slučaju kada za izgradnju određenih stanova jedinica lokalne samouprave nije osigurala sredstva, za stanove čija prodaja nije obuhvaćena ugovorom iz članka 17. stavka 4. ovoga Zakona, red prvenstva na kupnju određuje se prema uvjetima i mjerilima koje utvrđuje

Agencija u skladu s odredbom članka 21. i 22. ovoga Zakona. U tom slučaju se zahtjev za kupnju stana, iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, podnosi u skladu s pozivom koji Agencija objavljuje u javnim glasilima.

OBROČNA OTPLATA

Članak 25.

(1) Kod kupnje stana uz obročnu otplatu, ukupan rok otplate, uključivo mogući početak plaćanja obroka te razdoblje otplate kreditnih sredstava banke, ne može biti duži od 31 godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

(2) U prvom dijelu obročne otplate koji ne može biti duži od 29 godina kupac otplaćuje kreditna sredstva banke na ime odobrenog kredita, a u drugom dijelu nakon podmirenja duga banci otplaćuje javna i druga sredstva, koja pripadaju Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne samouprave te drugim osobama koje su osigurale sredstva za izgradnju, srazmjerno njihovom udjelu u cijeni stana.

(3) Mjesečni obrok kod obročne otplate utvrđuje se na način da je njegova visina za cijelo razdoblje otplate ujednačena, time da iznos mjesečnog obroka ne može biti niži od 0.25% prodajne cijene stana.

Članak 26.

(1) Kod obročne otplate cijene stana, kamata na vrijednost javnih sredstava sadržanih u cijeni stana za razdoblje počeka do podmirenja duga banci obračunava se po kamatnoj stopi u visini 2% godišnje (konformno) i pripisuje glavnici, a za razdoblje otplate obračunava se po kamatnoj stopi u visini 5% godišnje (dekurzivno).

(2) Visina kamatne stope i ostali uvjeti otplate kreditnih sredstava koja osigurava banka određuju se u skladu s uvjetima utvrđenim sporazumom o poslovnoj suradnji između Agencije i banke.

(3) U tijeku obročne otplate stana kupac može, ovisno o uvjetima banke, izvršiti prekid otplate i platiti odjednom ukupni preostali iznos cijene stana s pripadajućom kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate.

(4) Kod obročne otplate cijene stana, na kamatu se ne obračunava porez na dodanu vrijednost.

Članak 28.

(1) Stan kupljen uz obročnu otplatu, odnosno taj suvlasnički dio nekretnine vlasnik može prodati ili na drugi način otuđiti samo ako prethodno otplati ukupni preostali iznos dugovanja s kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate.

(2) Pravni poslovi sklopljeni protivno odredbama ovoga članka ništavi su.

SREDSTVA OD PRODAJE

Članak 29.

(1) Sredstva od prodaje nekretnina uplaćuju se na poseban račun Agencije.

(2) Sredstva od prodaje stanova, poslovnih prostora, garaža i garažno parkirnih mjesta koja na temelju ovoga Zakona pripadaju Republici Hrvatskoj kao i preostala sredstva nakon podmirenja ukupnih troškova izgradnje, Agencija koristi za daljnje poticanje stanogradnje.

(3) Sredstva od prodaje stanova, poslovnih prostora, garaža i garažno-parkirnih mjesta koja pripadaju jedinici lokalne samouprave, Agencija doznajuje toj jedinici u njezin proračun prema izvršenim uplatama kupaca, u pravilu tromjesečno.

(4) Agencija je dužna voditi cjelovitu evidenciju prodanih stanova i drugih nekretnina, pratiti obročnu otplatu i povrat javnih sredstava, voditi evidenciju o naplati, uplaćenim sredstvima te prispjelim financijskim i drugim obvezama u vezi s poticanjem stanogradnje prema ovome Zakonu.

POSEBNI PROGRAMI

Članak 30.a

(1) Javnim sredstvima se uz primjenu načela iz članka 2. ovog Zakona može poticati izgradnja i prodaja novoizgrađenih stanova na tržištu, posebice u slučaju poremećaja na tržištu nekretnina i u području stanogradnje.

(2) Poticanje iz stavka 1. ovoga članka provodi se prema posebnim programima koje utvrđuje Agencija uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo, u skladu s kojim Agencija osigurava sredstva potrebna za njihovu provedbu.

(3) Javna sredstva koja se koriste za provedbu programa su povratna, a vraćaju se u roku do 31 godine od sklapanja ugovora, uz valutnu klauzulu vezanu uz EUR-o i s kamatom obračunatom uz kamatne stope koje mogu biti do jedan postotni poen manje od kamatnih stopa iz članka 26. stavka 1. ovoga Zakona.

(4) Radi osiguranja povoljnijih uvjeta financiranja i stvaranja preduvjeta za učinkovitu provedbu posebnih programa, Agencija može kupcima stanova, bankama i drugim sudionicima omogućiti određena jamstva, te u tu svrhu osigurati jamstveni fond koji se financira na način utvrđen programom.

(5) Za poticanje prema programima iz stavka 2. ovoga članka, uz financijska sredstva koja osigurava Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave može na temelju odluke izvršnog tijela te jedinice osigurati i svoja sredstva ovisno o njenim mogućnostima i potrebama, u skladu s ugovorom sklopljenim s Agencijom.