

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Na temelju članka 8. i članka 31. stavka 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 150/2011 i 119/2014), te članka 49. stavka 3. i članka 54. stavka 6. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 94/2013), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj ____ 2015. donijela

O D L U K U

O PRODAJI STANOVA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE KOJIMA UPRAVLJA MINISTARSTVO OBRANE

I.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti i način prodaje stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane, a koji nisu predmet prodaje po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (Narodne novine, br. 43/92 – pročišćeni tekst, 69/92, 25/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 11/96, 11/97, 68/98, 96/99, 120/2000, 94/2001 i 78/2002), Odluci o stavljanju izvan snage odluka o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane, Ministarstvo unutarnjih poslova i Ministarstvo pravosuđa i Odluke o zamjeni nekretnina (Narodne novine, br. 18/2001) i Zaključku Vlade Republike Hrvatske, Klase: 510-01/91-01/06, Urbroja: 5030109-01-1, od 1. ožujka 2001. godine.

II.

Na temelju ove Odluke neće se prodavati stanovi:

- koji su utvrđeni kao službeni stanovi
- u objektima koji su spomenici kulture
- u vojnim lokacijama
- u objektima u zaštićenim dijelovima prirode
- u vezi s kojima je u tijeku sudski postupak, do pravomoćnoga okončanja postupka.

III.

Pravo na kupnju stana iz točke I. ove Odluke imaju korisnici stana:

- hrvatski branitelji
- djelatni i umirovljeni pripadnici Ministarstva obrane i Ministarstva unutarnjih poslova i obitelji umrlih pripadnika Ministarstva obrane i Ministarstva unutarnjih poslova
- državni službenici i namještenici te umirovljeni državni službenici i namještenici
- ostali korisnici.

IV.

Korisnici stana iz točke III. ove Odluke pravo na kupnju stana mogu ostvariti pod uvjetom da oni i članovi njihove uže obitelji (supružnik, malodobna djeca):

- nemaju u vlasništvu stan ili obiteljsku kuću pogodnu za stanovanje u mjestima prebivališta uključivo i mjesto stana koji je predmet prodaje, ili ako ih nisu prodali ili na drugi način otuđili nakon 30. svibnja 1990. godine
- nisu iskoristili pravo kupnje po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo
- nisu stambeno zbrinuti prema propisima o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskoga rata
- nisu stambeno zbrinuti prema propisima o društveno poticanoj stanogradnji
- nisu stambeno zbrinuti putem obnove od I. do VI. stupnja oštećenja prema Zakonu o obnovi (Narodne novine, br. 24/96, 54/96, 87/96, 57/2000, 38/2009, 45/2011 i 51A/2013) kao nositelji obnove te po Uredbi o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi (Narodne novine, br. 19/2011, 56/2011 i 3/2013)
- nisu iskoristili pravo kupnje po Zakonu o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade (Narodne novine, br. 22/2006)
- prije sklapanja ugovora o kupoprodaji stana su platili najamninu, odnosno naknadu za korištenje stana, kao i sve ostale troškove vezane za korištenje i uporabu stana.

V.

Korisnici stana iz točke III. ove Odluke zahtjev za kupnju stana podnose Ministarstvu obrane do 30. lipnja 2015. godine.

Ako korisnik stana iz stavka 1. ove točke ne podnese zahtjev za kupnju stana Ministarstvu obrane i ima akt o korištenju stanu, stan će se u roku od 60 dana od proteka roka iz stavka 1. ove točke prenijeti na upravljanje i raspolaganje Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom te će korisnik nastaviti koristiti stan.

Ako korisnik stana iz stavka 1. ove točke ne podnese zahtjev za kupnju stana Ministarstvu obrane i nema akt o korištenju stanu, stan će se u roku od 60 dana od proteka roka iz stavka 1. ove točke prenijeti na upravljanje i raspolaganje Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom koji će pokrenuti postupak iseljenja putem nadležnog državnog odvjetništva.

VI.

Kupoprodajna cijena stana za korisnike iz točke III. 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 stana u zgradi (Kp) iznosi:

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

Koeficijent veličine naselja (K_n) 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 (C_e) je cijena utvrđena sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji.

VII.

Izraz za proračun kupoprodajne cijene stana (C_s) je:

$$C_s = ((P \times C_e) - A) \times K_p \times K_n \times O_p$$

P – neto korisna površina stana

C_e – etalonska cijena građenja (kn/m²)

K_p – koeficijent položaja stana u zgradi

K_n – koeficijent veličine naselja

O_p – 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 (maksimalno 60 godina)

K_s – koeficijent umanjenja vrijednosti koji iznosi 0,7.

VIII.

Osobni 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).

Prilikom obračuna osobnog popusta kupcu na osnovi godina provedenih u Domovinskom ratu i godina provedenih kao izbjeglica, prognanik i povratnik, obračunavat će se i mjeseci, a ne samo godine.

Ako stan kupuju supružnici zajedno, osobni popusti se ne zbrajaju.

IX.

U gradovima iznad 100 000 stanovnika, za stanove veće površine 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 stana utvrđuje se tržišna cijena po procjeni ovlaštenoga sudskog vještaka građevinske struke, uz mogućnost obročne otplate i visinu kamatne stope koje se odnose na ostale stanove iz ove Odluke, te popust od 15% kod jednokratne isplate kao i za ostale stanove iz ove Odluke.

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

X.

Za stanove za koje je Ministarstvo obrane za korisnika izvršilo određena investicijska ulaganja, kao kupoprodajna cijena stana utvrđuje se tržišna cijena po procjeni ovlaštenoga sudskog vještaka građevinske struke, uz mogućnost obročne otplate i visinu kamatne stope koje se odnose na ostale stanove iz ove Odluke, te popust od 15% kod jednokratne isplate kao i za ostale stanove iz ove Odluke.

XI.

Kupac kupoprodajnu cijenu stana može platiti jednokratnom isplatom u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji ili obročnom otplatom u jednakim mjesečnim obrocima, do najdulje 20 godina.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje i nije promjenjiva, te se obračunava dekurzivnom metodom.

Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji stana uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz euro 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.

XII.

Korisnici stana iz točke III. alineje 4. ove Odluke imaju pravo kupiti stan ako su u posjedu stana najmanje pet godina do dana stupanja na snagu ove Odluke.

Kupoprodajna cijena stana za korisnike iz stavka 1. ove točke je tržišna cijena utvrđena po ovlaštenom sudskom vještaku građevinske struke.

Kupoprodajnu cijenu stana kupac je dužan platiti odjednom u cijelosti, u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji stana.

XIII.

Troškove utvrđivanja kupoprodajne cijene stana iz ove Odluke snosi kupac stana, a odabir ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke vrši prodavatelj.

Ugovor o kupoprodaji stana u ime prodavatelja potpisuje ministar obrane, odnosno osoba koju on ovlasti.

XIV.

Sredstva ostvarena prodajom stanova iz točke I. ove Odluke uplaćuju se u državni proračun Republike Hrvatske, a koristit će se namjenski za pribavljanje i opremanje stanova za službene potrebe Ministarstva obrane.

XV.

Kupac pravo vlasništva stana stječe upisom u zemljišne knjige, odnosno polaganjem kupoprodajnog ugovora u zemljišnoknjižnom odjelu suda na čijem se području stan nalazi i upisom u knjigu položenih ugovora prema posebnom propisu.

Ugovor kojim se utvrđuje obročna otplata cijene stana obvezno sadrži izjavu kupca kojom dopušta uknjižbu založnoga prava (hipoteke) na kupljenom stanu za iznos cijene stana i pripadajućih kamata u korist prodavatelja.

Kad zaprimi prijedlog za uknjižbu, odnosno upis vlasništva na stanu prema ugovoru iz stavka 2. ove točke, sud će po službenoj dužnosti u korist prodavatelja uknjižiti upis hipoteke za iznos cijene i kamata prema ugovoru.

Stanovi iz točke I. ove Odluke prodaju se kao uknjiženo ili izvanknjižno vlasništvo.

XVI.

Zahtjevi zaprimljeni na temelju Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane (Narodne novine, br. 116/2011), koji nisu riješeni do dana stupanja na snagu ove Odluke, riješit će se prema odredbama ove Odluke.

XVII.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane (Narodne novine, br. 116/2011).

XVIII.

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

P R E D S J E D N I K

Zoran Milanović

KLASA:
URBROJ:

Zagreb,

O B R A Z L O Ž E N J E

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti i način prodaje stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane, a koji nisu predmet prodaje po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, Odluci o stavljanju izvan snage odluka o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane, Ministarstvo unutarnjih poslova i Ministarstvo pravosuđa i Odluke o zamjeni nekretnina i Zaključku Vlade Republike Hrvatske.

Pravo na kupnju stana imaju korisnici stana hrvatski branitelji, djelatni i umirovljeni pripadnici Ministarstva obrane i Ministarstva unutarnjih poslova i obitelji umrlih pripadnika Ministarstva obrane i Ministarstva unutarnjih poslova, državni službenici i namještenici te umirovljeni državni službenici i namještenici te ostali korisnici.

Odlukom se određuju uvjeti pod kojima korisnici stana imaju pravo na kupnju stana.

Korisnici stana zahtjev za kupnju stana podnose Ministarstvu obrane do 30. lipnja 2015.

Odlukom se utvrđuje način izračuna kupoprodajne cijene stana za korisnike te način plaćanja.

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

Ugovor o kupoprodaji stana u ime prodavatelja potpisuje ministar obrane odnosno osoba koju on ovlasti.

Sredstva ostvarena prodajom stanova iz ove Odluke uplaćuju se u državni proračun Republike Hrvatske, a koristit će se namjenski za pribavljanje i opremanje stanova za službene potrebe Ministarstva obrane.

Stanovi iz ove Odluke prodaju se kao uknjiženo ili izvanknjižno vlasništvo.

Zahtjevi zaprimljeni na temelju Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane (Narodne novine, br. 116/2011), koji nisu riješeni do dana stupanja na snagu ove Odluke, riješit će se prema odredbama ove Odluke.