

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 8. ožujka 2019.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Predlagatelj:** | Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Predmet:** | Prijedlog uredbe o prodajnoj cijeni obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu kojima upravlja Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

**UREDBA O PRODAJNOJ CIJENI OBITELJSKE KUĆE ILI STANA**

**U DRŽAVNOM VLASNIŠTVU KOJIMA UPRAVLJA SREDIŠNJI DRŽAVNI URED ZA OBNOVU I STAMBENO ZBRINJAVANJE**

**Zagreb, ožujak 2019.**

Na temelju članka 30. stavka 4. Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, broj 106/2018), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019. godine donijela

**UREDBU**

**O PRODAJNOJ CIJENI OBITELJSKE KUĆE ILI STANA**

**U DRŽAVNOM VLASNIŠTVU** **KOJIMA UPRAVLJA SREDIŠNJI DRŽAVNI URED ZA OBNOVU I STAMBENO ZBRINJAVANJE**

Članak 1.

(1) Ovom Uredbom utvrđuje se prodajna cijena obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu kojima upravlja Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje (u daljnjem tekstu: Središnji državni ured) sukladno propisu o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima.

(2) Izrazi koji se koriste u ovoj Uredbi, a imaju rodno značenje odnose se jednako na muški i ženski rod.

Članak 2.

Kod prodaje stana u stambenoj zgradi, predmet prodaje uz stan je i odgovarajući dio zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te zemljišta koje pripada zgradi.

Članak 3.

Kupnjom stana odnosno suvlasničkog dijela nekretnine, kupac preuzima prava i obveze vlasnika koji proizlaze iz ugovora sklopljenih u vezi s upravljanjem i održavanjem zajedničkih dijelova i uređaja te nekretnine.

Članak 4.

Prodajna cijena stana obračunava se prema stambenoj površini iz vlasničkog lista ili druge odgovarajuće isprave o vlasništvu.

Članak 5.

(1) Kod prodaje obiteljske kuće, predmet prodaje je obiteljska kuća sa svim pripadajućim pomoćnim objektima i zemljištem koje služi redovitoj upotrebi obiteljske kuće.

(2) Prodajna cijena obiteljske kuće obračunava se prema utvrđenoj stambenoj površini za koju se plaća najamnina.

(3) U prodajnu cijenu obiteljske kuće ne ulaze pripadajući pomoćni objekti koji nisu u sastavu objekta koji je predmet prodaje kao i građevinske čestice na kojima se nalazi objekt koji je predmet prodaje.

Članak 6.

(1) Osnovica za utvrđivanje prodajne cijene obiteljske kuće ili stana iznosi 6.000,00 kuna po m2 površine iz članka 4. i 5. ove Uredbe.

(2) Osnovica iz stavka 1. ovoga članka promjenjiva je i utvrđuje se sukladno propisu o društveno poticanoj stanogradnji.

(3) Prodajna cijena obiteljske kuće ili stana utvrđuje se umanjenjem vrijednosti stambene jedinice iz stavka 1. ovoga članka prema navedenim kriterijima i to sljedećim redom kumulativno:

– starost stambene jedinice

– građevinsko stanje stambene jedinice

– skupina područja primjene propisa o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim

područjima

– prostorni položaj i

– način plaćanja.

Članak 7.

(1) Državni tajnik Središnjeg državnog ureda osniva Povjerenstvo za procjenu stambenih jedinica (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

(2) Povjerenstvo je nadležno za za procjenu građevinskog stanja obiteljske kuće ili stana i za izračun cijene obiteljske kuće ili stana pri čemu primjenjuje kriterije propisane člankom 6. stavkom 3. ove Uredbe.

(3) Povjerenstvo se osniva za svaki grad odnosno općinu gdje se nalazi obiteljska kuća ili stan za prodaju.

(4) Članove Povjerenstva imenuje:

– Središnji državni ured tri člana, od kojih jedan građevinske struke, a jedan pravne ili ekonomske struke

– županija jednog člana i

– grad odnosno općina jednog člana.

(5) Predsjednik Povjerenstva je predstavnik Središnjeg državnog ureda.

(6) Povjerenstvo donosi poslovnik o svom radu.

Članak 8.

Postotak umanjenja prodajne cijene stambene jedinice s obzirom na starost iznosi:

- 12% stan ili obiteljska kuća starosti od 1 do 10 godina

- 30% stan ili obiteljska kuća starosti od 11 godina do 20 godina

- 41% stan ili obiteljska kuća starosti od 21 do 35 godina ili

- 65% stan ili obiteljska kuća stariji od 36 godina.

Članak 9.

Građevinska vrijednost odnosno stanje stambene jedinice umanjuje se u vrijeme procjene za:

1.stanove

- 30% stan s manjim oštećenjima, dotrajalom stolarijom, dotrajalim instalacijama, podnim i zidnim oblogama i bez lifta iznad četvrtog kata ili

- 50% stan na završnim etažama zgrada gdje je potrebna sanacija krovišta; stan bez sanitarnog čvora; stan djelomično oštećenih nosivih/konstruktivnih elemenata;

2.obiteljske kuće  
  
- 20% obiteljska kuća bez fasade

- 40% obiteljska kuća bez sanitarnog čvora ili s manje oštećenim sastavnim dijelovima građevine ili krovišta

- 50% obiteljska kuća bez AB stropne ploče ili djelomično oštećenih nosivih/konstruktivnih elemenata

- 60% obiteljska kuća kojoj je potrebna potpuna rekonstrukcija krovišta ili

- 80% obiteljska kuća koja je građena od građevnog materijala koji ne zadovoljavaju suvremene standarde gradnje (prijesna cigla, dotrajala drvena kuća i sl.).

Članak 10.

(1) Građevinsko stanje stambene jedinice utvrđuje se prema stanju stambene jedinice prije ulaganja i prije ugradnje građevnog materijala.

(2) Ulaganja i popravci (vlastita ulaganja ili ugradnja darovanog građevnog materijala) dokazuju se predočavanjem odgovarajuće dokumentacije (računi, projekti, troškovnici i sl.) odnosno primjenom načela slobodne ocjene dokaza.

(3) Kuća obnovljena od strane Središnjeg državnog ureda procjenjuje se po kriteriju starosti iz članka 8. ove Uredbe od datuma obnove do datuma procjene.

Članak 11.

(1) Prodajna cijena stambene jedinice utvrđuje se na način da se vrijednost stambene jediniceiz članka 6. stavka 1. ove Uredbe umanjuje za:

– 50% za prvu skupinu potpomognutih područja i prvu skupinu područja posebne državne

skrbi

– 33% za drugu skupinu potomognutih područja i drugu skupinu područja posebne državne

skrbi

– 20% za treću skupinu potpomognutih područja i treću skupinu područja posebne državne

skrbi ili

- 10% za četvrtu skupinu potpomognutih područja.

(2) Popusti iz stavka 1. ovoga članka međusobno se isključuju.

(3) Ako je stambena jedinica razvrstana u dva različita područja iz stavka 1. ovoga članka, primjenjuje se popust koji je za kupca povojniji.

Članak 12.

Prodajna cijena stambene jedinice utvrđuje se na način da se vrijednost stambene jedinice iz članka 6. stavka 1. ove Uredbe umanjuje za 30% za prostorni položaj stambene jedinice u ruralnim područjima (seoska naselja).

Članak 13.

(1) Ugovorom o kupoprodaji može se prema izboru kupca ugovoriti jednokratno ili obročno plaćanje prodajne cijene.

(2) Izračun prodajne cijene, visine popusta i iznosa plaćanja odnosno izračun obročne otplate sastavni je dio ugovora o kupoprodaji.

(3) Kod jednokratnog plaćanja prodajne cijene, kupcu se na prodajnu cijenu odobrava popust u visini 50%, koji iznos je kupac dužan platiti u roku 15 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

(4) Kod obročnog plaćanja prodajne cijene, rok otplate ne može biti duži od 25 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

(5) Kod obročnog plaćanja, ovisno o roku otplate, kupcu se na prodajnu cijenu odobrava popust u visini 2% za svaku godinu (dvanaest mjeseci) za koju je obročna otplata ugovorena kraće od najdužeg roka otplate iz stavka 4. ovoga članka.

(6) Kod obročne otplate, prvi obrok utvrđuje se u visini od najmanje 5% prodajne cijene i taj obrok kupac je dužan platiti u roku 15 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji, a preostali iznos u jednakim mjesečnim obrocima na ugovoreni rok otplate.

(7) Visina prvog obroka i rok otplate utvrđuje se u skladu s odredbama ove Uredbe, ovisno o izboru kupca.

Članak 14.

(1) U tijeku obročne otplate kupac može izvršiti prekid otplate i platiti odjednom ukupni preostali iznos dugovanja, što se uređuje aneksom ugovora o kupoprodaji.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, a pod uvjetom da je ugovoren rok otplate od 25 godina, kupcu se odobrava 2% popusta za svaku godinu (dvanaest mjeseci) prije isteka roka otplate određenog ugovorom o kupoprodaji.

(3) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka kupac je dužan izvršiti plaćanje u roku 30 dana od dana sklapanja aneksa ugovora o kupoprodaji.

Članak 15.

(1) Kod kupnje obiteljske kuće ili stana uz obročnu otplatu upisuje se založno pravo u korist Republike Hrvatske na nekretnini odnosno na suvlasničkom dijelu te nekretnine i to za iznos prodajne cijene, istodobno s uknjižbom prava vlasništva.

(2) Ako kupac u roku dospijeća ne plati tri dospjela obroka uzastopno ili ne plati jedan obrok duže od tri mjeseca, Središnji državni ured će pokrenuti postupak raskida ugovora na način da se kupcu vraćaju sredstva koja je do tada uplatio umanjena za 15% i za ukupan iznos obračunate najamnine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora do dana raskida ugovora, pri čemu kupac nema pravo potraživanja kamata na ime do tada uplaćenih sredstava.

(3) U slučaju raskida ugovora iz stavka 2. ovoga članka, bivši kupac može kao najmoprimac, na temelju sklopljenog ugovora o najmu, nastaviti koristiti istu kuću ili stan za potrebe vlastitog stanovanja, ali nema pravo ponovno kupiti tu kuću ili stan prema odredbama ove Uredbe.

(4) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, ako na strani kupca nastupe izvanredne okolnosti uslijed kojih obitelj ostane bez redovnih prihoda te radi toga nije u mogućnosti izvršavati obveze iz ugovora o kupoprodaji, rok od tri mjeseca može se produžiti najduže 12 mjeseci od nastanka izvanredne okolnosti.

Članak 16.

(1) Obiteljsku kuću ili stan kupljeni uz obročnu otplatu odnosno suvlasnički dio nekretnine, vlasnik može prodati ili na drugi način otuđiti smo ako prethodno otplati ukupan preostali iznos dugovanja, a nakon isteka tri godine od sklapanja ugovora o kupoprodaji.

(2) Ograničenje iz stavka 1. ovoga članka unosi se u ugovor o kupoprodaji, a pravni poslovi sklopljeni protivno tom ograničenju, ništavi su.

Članak 17.

(1) Obiteljsku kuću ili stan najmoprimac može kupiti i prije isteka jedne godine neprekidnog prebivanja u toj kući ili stanu, pod uvjetom da prodajnu cijenu plaća jednokratno ili na obročnu otplatu uz prvi obrok u visini od najmanje 15% prodajne cijene obiteljske kuće ili stana.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, uz ograničenje otuđenja iz članka 16. ove Uredbe, vlasnik ne može prodati ili na drugi način otuđiti kupljenu nekretninu prije isteka tri godine od sklapanja ugovora o kupoprodaji.

(3) Zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine izvršit će se istodobno s uknjižbom prava vlasništva na toj nekretnini.

Članak 18.

(1) Troškove u vezi sa sklapanjem ugovora o kupoprodaji podmiruje Središnji državni ured.

(2) Troškove koji proizlaze iz zahtjeva kupca za sklapanjem aneksa ugovora o kupoprodaji kao i troškove upisa prava vlasništva u zemljišne knjige na osnovi sklopljenog ugovora, podmiruje kupac.

(3) Kupac je dužan pokrenuti postupak prijenosa vlasništva najkasnije u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o prodaji i o istom dostaviti dokaz Središnjem državnom uredu.

Članak 19.

Danom stupanja na snagu ove Uredbe prestaje važiti Uredba o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi („Narodne novine“, broj 19/11, 56/11 i 3/13).

Članak 20.

Ova Uredba stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Narodnim novinama“.

Klasa:

Urbroj:

Zagreb,

Predsjednik

mr.sc. Andrej Plenković

**OBRAZLOŽENJE**

Pravna osnova za donošenje Uredbe o prodajnoj cijeni obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu kojima upravlja središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje je članak 30. stavak 4. Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, broj 106/2018; u daljnjem tekstu: Zakon), kojim se daje ovlaštenje Vladi Republike Hrvatske da uredbom propiše prodajnu cijenu obiteljske kuće ili stana.

Korisnicima stambenog zbrinjavanja prema Zakonu omogućuje se kupnja obiteljske kuće ili stana po povoljnijim uvjetima.

U odnosu na Uredbu o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi („Narodne novine“, broj 19/2011, 56/2011 i 3/13) prema kojoj je najmoprimac mogao nakon 10 godina neprekidnog prebivanja u obiteljskoj kući ili stanu iste kupiti, ovom Uredbom najmoprimac obiteljske kuće ili stana stječe pravo kupnje stana ili obiteljske kuće nakon jedne godine neprekidnog prebivanja u istima.

Osnovica za utvrđivanje prodajne cijene obiteljske kuće ili stana iznosi 6.000,00 kuna po m2 površine.

Prodajna cijena obiteljske kuće ili stana utvrđuje se umanjenjem vrijednosti stambene jedinice prema navedenim kriterijima i to sljedećim redom kumulativno:

– starost stambene jedinice

– građevinsko stanje stambene jedinice

– skupina područja primjene propisa o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim

područjima

– prostorni položaj i

– način plaćanja.

Svaki od kriterija precizno je propisan te su povoljniji za korisnike od kriterija propisanih Uredbom o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi.

Ugovorom o kupoprodaji može se prema izboru kupca ugovoriti jednokratno ili obročno plaćanje prodajne cijene. Kod jednokratnog plaćanja prodajne cijene, kupcu se na prodajnu cijenu odobrava popust u visini 50%, koji iznos je kupac dužan platiti u roku 15 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji. Kod obročnog plaćanja prodajne cijene, rok otplate ne može biti duži od 25 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Predlaže se stupanje na snagu Uredbe osmoga dana od dana objave u „Narodnim novinama“.

Provedba Uredbe ne zahtjeva dodatna financijska sredstva iz državnog proračuna već će se provoditi u skladu s odobrenim sredstvima.