

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 8. srpnja 2021.

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

|  |  |
| --- | --- |
|  **Predlagatelj:** | Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Predmet:** | Prijedlog odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske |

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

Banski dvori | Trg Sv. Marka 2 | 10000 Zagreb | tel. 01 4569 222 | vlada.gov.hr

**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

Na temelju članka 8. i članka 31. stavka 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske (»Narodne novine«, br. 150/2011, 119/2014, 93/2016 i 116/18), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_godine donijela

**ODLUKU**

**O PRODAJI STANOVA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE**

OPĆE ODREDBE

**I.**

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti i način prodaje stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravljaju Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Ministarstvo unutarnjih poslova, Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje i druga državna tijela, a koji nisu predmet prodaje po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“, br. 43/92., 69/92., 87/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 44/94., 47/94., 58/95., 103/95., 11/96., 76/96., 111/96., 11/97., 103/97., 119/97., 68/98., 163/98., 22/99., 96/99., 120/00., 94/01. i 78/02.), Zakonu o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade („Narodne novine“, broj 22/06.), Zakonu o područjima posebne državne skrbi (»Narodne novine«, br. 86/08., 57/11., 51/13., 148/13., 76/14., 147/14., 18/15. i 106/18.), Zakonu o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, br. 106/18., 98/19.), Zakonu o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, br. 121/17., 98/19.), Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (»Narodne novine«, br. 174/04., 92/05., 2/07., 107/07., 65/09., 137/09., 146/10., 55/11., 140/12., 19/13., 33/13., 148/13., 92/14.), Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“, br. 92/96., 39/99., 42/99., 92/99., 43/00., 131/00., 27/01., 34/01., 65/01., 118/01., 80/02., 81/02. i 98/19.) i Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, br. 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 86/12., 7/13., 26/15., 57/18. i 66/19.).

**II.**

Predmet prodaje prema ovoj Odluci su stanovi u vlasništvu odnosno suvlasništvu Republike Hrvatske koje, na temelju ugovora o najmu ili drugih akata, koriste najmoprimci i članovi uže obitelji najmoprimaca.

Uvjeti iz točke V. Odluke jednako se odnose na najmoprimca kao i na članove njegove uže obitelji koji su podnijeli zahtjev za otkup.

Članovima uže obitelji najmoprimca smatraju se osobe navedene u ugovoru o najmu stanova, iz članka 12. Zakona o stambenim odnosima („Narodne novine“, br. 51/85., 42/86., 22/92. i 70/93.), odnosno navedene u članku 37. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18., 105/20.).

Odredbe ove Odluke ne odnose se na stanove u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane.

**III.**

Na temelju ove Odluke neće se prodavati stanovi:

- namijenjeni za službene potrebe,

- namijenjeni za nužni smještaj,

- koji se nalaze u zgradama izgrađenim na pomorskom ili javnom ili općem dobru,

- stanovi u poslovnim i vojnim zgradama,

- koji se nalaze u zgradama koje su spomenici kulture za koje je iskazan interes ovlaštenika prava prvokupa, sukladno odredbama posebnih propisa,

- u vezi s kojima je u tijeku sudski postupak, do pravomoćnog okončanja postupka,

- stanovi koji su, nakon stupanja na snagu Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 144/13.), bili predmet Javnih poziva za podnošenje ponuda za najam stanova i u odnosu na koje Republika Hrvatska, kao najmodavac, ima sklopljen Ugovor o najmu stana.

UVJETI I NAČIN PRODAJE

**IV.**

Korisnici stanova iz točke II. stavka 1. ove Odluke mogu podnijeti zahtjev za kupnju stana u roku šest mjeseci od stupanja na snagu ove Odluke. Zahtjev se podnosi nadležnim državnim tijelima koja upravljaju stanovima u vlasništvu Republike Hrvatske iz točke I. ove Odluke.

Iznimno od stavka 1. ove točke, za stanove u vlasništvu Republike Hrvatske koji se nalaze izvan područja posebne državne skrbi, a kojima upravlja Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje, za koje s najmoprimcima još nije zaključen ugovor o najmu stana, rok za podnošenje zahtjeva za kupnju stana iznosi šest mjeseci od dana sklapanja ugovora o najmu.

Državna tijela iz točke I. ove Odluke, osim Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje, će radi daljnjeg postupanja, zaprimljene i cjelovito obrađene zahtjeve s prijedlogom odluke za prodaju stana dostaviti Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Za stanove za koje se naknadno utvrdi da su vlasništvo Republike Hrvatske nakon proteka roka iz stavka 1. ove točke, korisnici su dužni u roku šest mjeseci od dana utvrđivanja vlasništva Republike Hrvatske, na temelju prethodno dostavljene obavijesti o mogućnosti kupnje od strane državnog tijela iz točke I. ove Odluke, zahtjev podnijeti izravno Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

**V.**

Ispunjenje uvjeta za kupnju stana dokazuje se dokumentacijom koja će se pribavljati po službenoj dužnosti u postupku rješavanja o zahtjevima za otkup, a koja dokumentacija obvezno sadrži:

- rješenje o pravu na stambeno zbrinjavanje ukoliko je prije sklapanja Ugovora o najmu odnosno

korištenju stana u odgovarajućem postupku po posebnom propisu doneseno isto rješenje,

- ugovor o najmu stana, odnosno korištenju stana,

- uvjerenje o OIB-u (osobnom identifikacijskom broju),

- rodni listovi i vjenčani list za članove uže obitelji,

- uvjerenje o prebivalištu, odnosno boravištu na stanu koji je predmet prodaje,

- za najmoprimce kojima pravo na stambeno zbrinjavanje nije utvrđeno u upravnom postupku i uvjerenje o prebivalištu odnosno boravištu za sva mjesta prebivanja od 08. listopada 1991. godine,

- dokaz o privremenom boravku iz humanitarnih razloga sukladno članku 79. Zakona o strancima (»Narodne novine«, br. 133/20),

- potvrda Ministarstva financija, nadležne Porezne uprave, o nepostojanju duga prema državi za ona davanja o kojima Porezna uprava vodi službenu evidenciju,

- potvrda državnog tijela koje upravlja stanom da s osnove korištenja stana nema duga,

- potvrda da nije ostvareno pravo na stambeno zbrinjavanje po nekom drugom posebnom propisu iz točke I. ove Odluke, a na teret državnog proračuna Republike Hrvatske,

- potvrda Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama da nije ostvarena kupnja, odnosno da nije u postupku kupnja stana sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji,

- potvrda iz katastra i zemljišnoknjižnog odjela, radi dokaza da u mjestu prebivališta nemaju u vlasništvu kuću ili stan,

- ovjerene izjave korisnika i članova njegove uže obitelji da nemaju u vlasništvu stan ili obiteljsku kuću pogodnu za stanovanje u mjestima prebivališta, uključivo i mjesto stana koji je predmet prodaje, ili ako istu nisu prodali, darovali ili na neki drugi način otuđili nakon 8. listopada 1991. godine,

- ukoliko je kupac bio izbjeglica, prognanik ili povratnik, potvrda nadležnog tijela ili drugi odgovarajući dokaz o statusu i vremenskom trajanju tog statusa iskazan u godinama i mjesecima, odnosno potvrda nadležnog tijela o početku statusa izbjeglice,

- ukoliko je kupac bio sudionik Domovinskog rata ili je član obitelji smrtno stradalog ili nestalog i umrlog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili pripadnika HVO, potvrda nadležnog tijela o vremenskom trajanju sudjelovanja u Domovinskom ratu iskazan u godinama i mjesecima.

**VI.**

Prodavatelj stanova iz točke I. ove Odluke u ime Republike Hrvatske je Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, a iznimno, za stanove kojima upravlja Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje, prodavatelj je Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje. Sredstva ostvarena prodajom prihod su državnog proračuna Republike Hrvatske.

**VII.**

Cijena stana (Cs) utvrđuje se kupoprodajnim ugovorom, ovisno o vrijednosti stana utvrđenoj umnoškom neto korisne površina 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 koji se priznaje kupcu.

Koeficijent položaja u zgradi (Kp) iznosi:

- 1 za tipske i etažne stanove,

- 0,80 za podrumske stanove,

- 0,90 za suterenske i tavanske stanove.

Koeficijent veličine naselja (Kn) iznosi:

- 1,20 za naselja iznad 100 000 stanovnika

- 1,15 za naselja od 60 000 - 100 000 stanovnika

- 1,10 za naselja od 40 000 - 60 000 stanovnika

- 1,05 za naselja od 20 000 - 40 000 stanovnika

- 1,00 za naselja od 10 000 - 20 000 stanovnika

- 0,90 za naselje ispod 10 000 stanovnika.

Etalonska cijena građenja (Ce) je cijena utvrđena, sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, br. 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 86/12., 7/13., 26/15., 57/18. i 66/19.).

U slučaju da stan ima balkon, lođu, parking prostor, ostavu ili podrum, a prema pribavljenoj dokumentaciji o stanu korisna (neto) površina stana nije izračunata uz primjenu koeficijenata korisne vrijednosti površina iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 1 ("Narodne novine" broj 105/15.), Prodavatelj će izvršiti obračun površine stana uz primjenu navedenih koeficijenata.

**VIII.**

Izraz za proračun cijene stana (Cs) je:

Cs = ((P x Ce) - A) x Kp x Kn) x Op

P - neto korisna površina stana

Ce - etalonska cijena građenja (kn/m2)

Kp - koeficijent položaja stana u zgradi

Kn - koeficijent veličine naselja

Op - osobni popust koji se priznaje kupcu.

Iznos amortizacije (A) utvrđuje se prema sljedećem izrazu:

A = ((G x Ks) /100) x P x Ce

G - starost zgrade (maksimalno 60 godina) odnosno starost zgrade ili stana od datuma obnove

Ks - koeficijent umanjenja vrijednosti koji iznosi 0,7.

**IX.**

Osobni popust Kupca izračunava se prema izrazu:

Op = (100-(Gi x 2 + n + Gr x 3)) / 100

Gi - godine provedene kao izbjeglica, prognanik i povratnik, odnosno počevši od početka trajanja statusa izbjeglice ili od 1. siječnja 1992. godine što je povoljnije za kupca, do datuma sklapanja ugovora o najmu

n - 20% kod kupnje jednokratnom isplatom

Gr - godine provedene u Domovinskom ratu (maksimalno šest godina). Ovaj popust odnosi se i na Kupca koji je član obitelji smrtno stradalog ili nestalog i umrlog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili pripadnika HVO.

U slučaju da Kupac ostvaruje osobni popust po oba kriterija prema stavku 1. ove točke prilikom izračuna osobnog popusta uzima se u obzir godine provedene u Domovinskom ratu te razlika godina provedenih kao izbjeglica, prognanik i povratnik, odnosno počevši od 1. siječnja 1992. godine do datuma sklapanja ugovora o najmu.

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.

Osobe koje stanove koriste temeljem ugovora o najmu stana, sukladno ovoj Odluci imaju pravo na kupnju stana u onoj površini na koju prema posebnim propisima imaju pravo prema broju članova obiteljskog domaćinstva u okviru propisanih odstupanja.

Za ostatak površine utvrđuje se njegova tržišna vrijednost po procijeni ovlaštenog sudskog vještaka, uz mogućnost obročne otplate i visinu kamatne stope koja se odnosi na ostale stanove iz ove Odluke, te popust od 20% kod jednokratne isplate.

**X.**

Kupoprodajnu cijenu stana Kupac može platiti odjednom u cijelosti u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji stana ili obročnom otplatom u jednakim mjesečnim obrocima do najdulje 20 godina.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 2% 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 vlasnika stana može se prekinuti obročna otplata stana, pod uvjetom da u cijelosti isplati preostali dug po otplatnom planu umanjen za preostali iznos neotplaćenih kamata.

Nadzor nad redovitim ispunjenjem ugovornih obveza obavlja Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, a za stanove iz točke VI. ove Odluke isti nadzor obavlja Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje, a koja će državna tijela, u slučaju neredovitog ispunjenja ugovornih obveza, o tome obavijestiti nadležno općinsko državno odvjetništvo.

**XI.**

Za državne stanove u gradovima iznad 100.000 stanovnika, površine veće od 65,00 m2, položaja u zgradi za tipske i etažne stanove osim podrumskih, suterenskih i tavanskih stanova, na lokacijama I. zone utvrđene važećim gradskim odlukama o komunalnom doprinosu, prodajna cijena stana utvrđuje se na način i prema kriterijima iz ove Odluke za površinu do 65,00 m2, a za ostatak površine preko 65,00 m2 utvrđuje se njegova tržišna vrijednost po procijeni ovlaštenog sudskog vještaka, uz mogućnost obročne otplate i visinu kamatne stope koja se odnosi na ostale stanove iz ove Odluke, te popust od 20% kod jednokratne isplate.

Ako je tržišna vrijednost ostatka površine stana preko 65,00 m2 po procjeni ovlaštenog sudskog vještaka niža od cijene izračunate po ovoj Odluci, primjenjuje se viša cijena stana.

**XII.**

Trošak procjene po ovlaštenom sudskom vještaku snosi Kupac, a odabir vještaka obavlja Prodavatelj

**XIII.**

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

Ugovor o prodaji stana obvezno sadrži odredbu o zabrani otuđenja stana u roku od pet godina od sklapanja ugovora bez suglasnosti Prodavatelja, kao i odredbu da će po isteku roka zabilježbu zabrane otuđenja brisati sud na prijedlog stranke.

U zemljišnu knjigu se istodobno s upisom prava vlasništva upisuje i zabilježba zabrane otuđenja. Po isteku roka zabrane otuđenja, sud će na prijedlog stranke brisati zabilježbu zabrane otuđenja.

Prodavatelj ne može dati suglasnost za brisanje zabilježbe zabrane otuđenja ukoliko je do isteka roka zabrane preostalo više od dvije godine i šest mjeseci.

Ugovor kojim se utvrđuje obročna otplata cijene stana obvezno sadrži izjavu kupca kojom dopušta uknjižbu založnog 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. i 5. ove točke, sud će po službenoj dužnosti, u korist Prodavatelja, a na teret nekretnine uknjižiti upis zabilježbe zabrane otuđenja i/ili založnog prava (hipoteke) za iznos cijene i kamata prema ugovoru.

**XIV.**

Zahtjevi zaprimljeni na temelju Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 144/13.), kao i ranije Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 109/10.) i Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 109/11.), a koji nisu riješeni do dana stupanja na snagu ove Odluke, riješiti će se prema odredbama ove Odluke.

Prema odredbama ove Odluke rješavati će se i zahtjevi za otkup stanova koji su podneseni izvan rokova propisanih Odlukom o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 144/13.), a prije stupanja na snagu ove Odluke.

**XV.**

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 144/13.).

**XVI.**

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

Klasa:

Urbroj:

Zagreb, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021.

**PREDSJEDNIK**

 mr. sc. Andrej Plenković

**OBRAZLOŽENJE**

Ova Odluka predlaže se na donošenje Vladi Republike Hrvatske.

U ovoj Odluci su propisani uvjeti i način prodaje stanova u vlasništvu odnosno suvlasništvu Republike Hrvatske koje, na temelju ugovora o najmu ili drugih akata, koriste najmoprimci i članovi uže obitelji najmoprimaca, a kojima upravljaju Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Ministarstvo unutarnjih poslova, Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje i druga državna tijela, a koji nisu predmet prodaje po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“, br. 43/92., 69/92., 87/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 44/94., 47/94., 58/95., 103/95., 11/96., 76/96., 111/96., 11/97., 103/97., 119/97., 68/98., 163/98., 22/99., 96/99., 120/00., 94/01. i 78/02.), Zakonu o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade („Narodne novine“, broj 22/06.), Zakonu o područjima posebne državne skrbi (»Narodne novine«, br. 86/08., 57/11., 51/13., 148/13., 76/14., 147/14., 18/15. i 106/18.), Zakonu o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, br. 106/18., 98/19.), Zakonu o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, br. 121/17., 98/19.), Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (»Narodne novine«, br. 174/04., 92/05., 2/07., 107/07., 65/09., 137/09., 146/10., 55/11., 140/12., 19/13. 33/13., 148/13., 92/14.), Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“, br. 92/96., 39/99., 42/99., 92/99., 43/00., 131/00., 27/01., 34/01., 65/01., 118/01., 80/02., 81/02. i 98/19.) i Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, br. 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 86/12., 7/13., 26/15., 57/18. i 66/19.).

Odredbe ove Odluke ne odnose se na stanove u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane. Ovom Odlukom neće se prodavati stanovi namijenjeni za službene potrebe, namijenjeni za nužni smještaj, koji se nalaze u zgradama izgrađenim na pomorskom ili javnom ili općem dobru, stanovi u poslovnim i vojnim zgradama, koji se nalaze u zgradama koje su spomenici kulture za koje je iskazan interes ovlaštenika prava prvokupa sukladno odredbama posebnih propisa, u vezi s kojima je u tijeku sudski postupak, do pravomoćnog okončanja postupka te stanovi koji su, nakon stupanja na snagu Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 144/13.), bili predmet Javnih poziva za podnošenje ponuda za najam stanova i u odnosu na koje Republika Hrvatska, kao najmodavac, ima sklopljen Ugovor o najmu stana.

Pravo na kupnju prema prijedlogu u ovoj Odluci imaju najmoprimci koji podnose zahtjev za kupnju stana u roku od šest mjeseci od stupanja na snagu ove Odluke, čime se otvara novi rok za podnošenje zahtjeva za otkup.

Zahtjev za kupnju prema ovoj Odluci se podnosi nadležnim državnim tijelima koja upravljaju stanovima u vlasništvu Republike Hrvatske, a koja su navedena u točki I. ove Odluke, te će ista državna tijela radi daljnjeg postupanja, zaprimljene i cjelovito obrađene zahtjeve s prijedlogom odluke za prodaju stana dostaviti Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Iznimno, za stanove kojima upravlja Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje izvan područja posebne državne skrbi, prodavatelj je Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje te isti provodi nadzor nad redovitim ispunjenjem ugovornih obveza.

Sredstva ostvarena prodajom prihod su Državnog proračuna Republike Hrvatske.

Umjesto dokumentacije koju su prema ranijoj Odluci korisnici bili obvezni priložiti uz zahtjev za otkup, ispunjenje uvjeta za kupnju stana dokazuje se dokumentacijom koja će se pribavljati po službenoj dužnosti u postupku rješavanja o zahtjevima za otkup.

Predlaže se da osnovica za utvrđivanje prodajne cijene stana određuje prema Podatku o etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“ broj 100/12.), te da se cijena stana (Cs) utvrđuje kupoprodajnim ugovorom, ovisno o vrijednosti stana utvrđenoj umnoškom neto korisne površina 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 koji se priznaje kupcu.

Predlaže se da koeficijent veličine naselja (Kn) iznosi: 1,20 za naselja iznad 100 000 stanovnika, 1,15 za naselja od 60 000 - 100 000 stanovnika, 1,10 za naselja od 40 000 - 60 000 stanovnika, 1,05 za naselja od 20 000 - 40 000 stanovnika, 1,00 za naselja od 10 000 - 20 000 stanovnika, 0,90 za naselje ispod 10 000 stanovnika.

Prema Podatku o etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“ broj 59/2020.), etalonska cijena građenja je utvrđena u iznosu od 6.000,00 kuna po m2 korisne površine stana.

Nadalje, u slučaju da stan ima balkon, lođu, parking prostor, ostavu ili podrum, a prema pribavljenoj dokumentaciji o stanu korisna (neto) površina stana nije izračunata uz primjenu koeficijenata korisne vrijednosti površina iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 1 ("Narodne novine" broj 105/15.), Prodavatelj će izvršiti obračun površine stana uz primjenu navedenih koeficijenata.

Ovo je prijedlog za razrješenje problema kod stanova sa balkonima, lođama, parking prostorima, ostavama ili podrumima koji uvećavaju cijenu stana svojom površinom kao da se radi o stambenom prostoru i ovaj prijedlog je u skladu sa mišljenjem Državnog odvjetništva Republike Hrvatske glede navedene problematike.

Osobni popust kupca računao bi se uz primjenu tri podatka/kriterija: Gi - godine provedene kao izbjeglica, prognanik i povratnik, počevši od početka trajanja statusa izbjeglice ili od 1. siječnja 1992. godine što je povoljnije za kupca, do datuma sklapanja ugovora o najmu, Gr - godine provedene u Domovinskom ratu (maksimalno 6 godina), pri čemu pravo na ovaj popust imaju i članovi obitelji smrtno stradalog ili nestalog i umrlog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili pripadnika HVO, te način plaćanja - 20% kod kupnje jednokratnom isplatom. Osobni popusti po kriterijima Gi i Gr su povećani na način da je za Gi koeficijent povećan sa 1,5 na 2, dok je za Gr koeficijent povećan sa 2 na 3.

U slučaju da Kupac ostvaruje osobni popust po oba kriterija prilikom izračuna osobnog popusta uzima se u obzir godine provedene u Domovinskom ratu te razlika godina provedenih kao izbjeglica, prognanik i povratnik, odnosno počevši od 1. siječnja 1992. godine do datuma sklapanja ugovora o najmu. Ovo je prijedlog da se izračun osobnog popusta jasno regulira i isti je u skladu sa mišljenjem Državnog odvjetništva Republike Hrvatske glede navedene problematike.

Osobe koje stanove koriste temeljem ugovora o najmu stana, sukladno ovoj Odluci imaju pravo na kupnju stana u onoj površini na koju prema posebnim propisima imaju pravo prema broju članova obiteljskog domaćinstva u okviru propisanih odstupanja.

Za ostatak površine utvrđuje se njegova tržišna vrijednost po procijeni ovlaštenog sudskog vještaka, uz mogućnost obročne otplate i visinu kamatne stope koja se odnosi na ostale stanove iz ove Odluke, te popust od 20% kod jednokratne isplate.

U važećoj Odluci propisana je mogućnost otkupa obročnom otplatom na rok od maksimalno 20 godina uz kamatnu stopu od 4% godišnje ili jednokratnom isplatom uz koeficijent od 15% koji se uzima u obzir prilikom izračuna osobnog popusta (Op).

Novom odlukom propisana je mogućnost otkupa obročnom otplatom na rok od maksimalno 20 godina uz kamatnu stopu od 2% godišnje ili jednokratnom isplatom uz popust od 20% koji se uzima u obzir prilikom izračuna osobnog popusta (Op).

Za državne stanove u gradovima iznad 100.000 stanovnika, površine veće od 65,00 m2, položaja u zgradi za tipske i etažne stanove osim podrumskih, suterenskih i tavanskih stanova, na lokacijama I. zone utvrđene važećim gradskim odlukama o komunalnom doprinosu, prodajna cijena stana utvrđuje se na način i prema kriterijima iz ove Odluke za površinu do 65,00 m2, a za ostatak površine preko 65,00 m2 utvrđuje se njegova tržišna vrijednost po procijeni ovlaštenog sudskog vještaka, uz mogućnost obročne otplate i visinu kamatne stope koja se odnosi na ostale stanove iz ove Odluke, te popust od 20% kod jednokratne isplate.

Ako je tržišna vrijednost ostatka površine stana preko 65,00 m2 po procjeni ovlaštenog sudskog vještaka niža od cijene izračunate po ovoj Odluci, primjenjuje se viša cijena stana.

S obzirom na to da se temeljem Odluke o prodaji stanova u vlasništvu RH („Narodne novine“, br. 144/13.), na nekretninama koje su bile predmet prodaje nisu upisivale zabilježbe zabrane otuđenja a radi se o stambenom zbrinjavanju iz sredstava državnog proračuna, prijedlog je da Ugovor o prodaji stana obvezno sadrži odredbu o zabrani otuđenja u roku od 5 godina od sklapanja ugovora bez suglasnosti Prodavatelja, u cilju spriječavanja zloupotreba prava do kojih sada dolazi uslijed nedostatka takve odredbe. U zemljišnu knjigu ili knjigu položenih ugovora se istodobno s upisom prava vlasništva upisuje i zabilježba zabrane otuđenja. Također, predlaže se da ugovor o prodaji sadrži i odredbu o brisanju zabilježbe zabrane otuđenja na prijedlog stranke, nakon isteka roka zabilježbe. Suglasnost za brisanje zabilježbe zabrane otuđenja Prodavatelj ne može dati ako od upisa zabrane nije prošlo barem 2 godine i 6 mjeseci.

U prijelaznim i završnim odredbama Odluke propisano je da će se zahtjevi zaprimljeni na temelju Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 144/13.), kao i ranije Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 109/10.) i Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 109/11.), a koji nisu riješeni do dana stupanja na snagu ove Odluke, riješiti prema odredbama ove Odluke.

Također se predlaže da se prema odredbama ove Odluke rješavaju i zahtjevi za otkup stanova koji su podneseni izvan rokova propisanim Odlukom o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 144/13.), a prije stupanja na snagu ove Odluke.

Time se omogućava otkup korisnicima koji su zahtjev za otkup podnijeli izvan rokova propisanim Odlukom iz 2013., a prije stupanja na snagu ove Odluke.

Također, ističe se da su novom Odlukom u cjelini propisani povoljniji uvjeti za otkup stanova u odnosu na uvjete za otkup stanova sadržane u prijašnjim Odlukama o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske iz 2010., 2011. i 2013. godine.

Prema prijedlogu u ovoj Odluci sredstva ostvarena prodajom su prihod Državnog proračuna.