

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 28. ožujak 2024.

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Predmet:** | Uredba o prodajnoj cijeni obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na potpomognutim područjima |

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

Na temelju članka 30. stavka 4. Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, br. 106/18., 98/19. i 82/23.), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj \_\_\_\_2024. godine donijela

UREDBU

O PRODAJNOJ CIJENI OBITELJSKE KUĆE ILI STANA U DRŽAVNOM VLASNIŠTVU NA POTPOMOGNUTIM PODRUČJIMA

Članak 1.

(1) Ovom Uredbom utvrđuje se prodajna cijena obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu kojima upravlja Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (u daljnjem tekstu: Ministarstvo), 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 796,34 eura po m2 površine iz članaka 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) Ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine osniva Povjerenstvo za procjenu stambenih jedinica (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

(2) Povjerenstvo je nadležno 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:

– Uprava za stambeno zbrinjavanje Ministarstva tri člana

– županija na čijem području se nalazi stambena jedinica jednog člana i

– grad odnosno općina na čijem području se nalazi stambena jedinica jednog člana.

(5) Predsjednik Povjerenstva je predstavnik Uprave za stambeno zbrinjavanje Ministarstva.

(6) Povjerenstvo donosi poslovnik o svom radu.

(7) Administrativne i tehničke poslove za Povjerenstvo obavlja nadležna područna služba Ministarstva.

Članak 8.

1. Postotak umanjenja prodajne cijene stambene jedinice (obiteljske kuće ili stana) s obzirom na starost iznosi:

– 12% stan ili obiteljska kuća starosti od 11 do 20 godina

– 30% stan ili obiteljska kuća starosti od 21 do 35 godina

– 41% stan ili obiteljska kuća stariji od 36 godina

(2) Obiteljska kuća ili stan obnovljena od strane Ministarstva ima isti status kao novoizgrađena obiteljska kuća ili stan.

Članak 9.

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

1. stanove

1. 30% stan s manjim oštećenjima, dotrajalom stolarijom, dotrajalim instalacijama, podnim i zidnim oblogama i bez lifta iznad četvrtog kata ili
2. 50% stan na završnim etažama zgrada gdje je potrebna sanacija krovišta; stan bez sanitarnog čvora; stan djelomično oštećenih nosivih/konstruktivnih elemenata

2. obiteljske kuće

1. 20% obiteljska kuća bez fasade
2. 40% obiteljska kuća bez sanitarnog čvora ili s manje oštećenim sastavnim dijelovima građevine ili krovišta
3. 50% obiteljska kuća bez AB stropne ploče ili djelomično oštećenih nosivih/konstruktivnih elemenata
4. 60% obiteljska kuća kojoj je potrebna potpuna rekonstrukcija krovišta ili
5. 80% obiteljska kuća koja je građena od građevnog materijala koji ne zadovoljava suvremene standarde gradnje.

Članak 10.

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

(2) Ulaganja i popravci dokazuju se predočavanjem odgovarajuće dokumentacije odnosno primjenom načela slobodne ocjene dokaza.

(3) Kuća obnovljena od strane Ministarstva 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 jedinice iz članka 6. stavka 1. ove Uredbe umanjuje za:

- 30% za prvu skupinu potpomognutih područja i prvu skupinu područja posebne državne skrbi

- 10% za drugu skupinu potpomognutih područja i drugu skupinu područja posebne državne skrbi

- 5% za treću skupinu potpomognutih područja i treću skupinu područja posebne državne skrbi ili

- 0% 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 povoljniji.

Članak 12.

(1) 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.

(2) Za nekretnine koje se nalaze u blizini turističkih mjesta, naselja i mora kao i one koje su udaljene od gradova do deset kilometara, ne smatra se u smislu ove Uredbe da su u ruralnim područjima.

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 25%, koji iznos je kupac dužan platiti u roku od 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 (12 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 od 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 (12 mjeseci) prije isteka roka otplate određenog ugovorom o kupoprodaji.

(3) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka kupac je dužan izvršiti plaćanje u roku od 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, Ministarstvo 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 te može ponovno, nakon godinu dana od raskida zatražiti otkup te kuće ili stana 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 kupljene uz obročnu otplatu odnosno suvlasnički dio nekretnine, vlasnik može prodati ili na drugi način otuđiti samo 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, ništetni 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 Ministarstvo.

(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 Ministarstvu.

Članak 19.

Postupci započeti do stupanja na snagu ove Uredbe dovršit će se po odredbama Uredbe o prodajnoj cijeni obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu kojima upravlja Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje („Narodne novine“, br. 24/19.).

Članak 20.

(1) Danom stupanja na snagu ove Uredbe prestaje važiti Uredba o prodajnoj cijeni obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu kojima upravlja Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje („Narodne novine“, br. 24/19.).

Članak 21.

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

Predsjednik

mr.sc. Andrej Plenković

**OBRAZLOŽENJE**

Pravna osnova za donošenje Uredbe o prodajnoj cijeni obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na potpomognutim područjima je članak 30. stavak 4. Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, broj 106/18., 98/19. i 82/23.), kojim se daje ovlaštenje Vladi Republike Hrvatske da uredbom propiše prodajnu cijenu obiteljske kuće ili stana na području primjene toga Zakona.

Uredba se donosi i u izvršenju odredbe članka 35. stavak 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima („Narodne novine“, br. 82/23.), kojom je propisano da će Vlada Republike Hrvatske uskladiti Uredbu o prodajnoj cijeni obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu kojima upravlja Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje („Narodne novine“, broj 24/19.) s odredbama ovog Zakona u roku od 60 dana od stupanja na snagu.

Stupanjem na snagu Zakona o izmjenama Zakona o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave („Narodne novine“, br. 21/23.), Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje je prestao s radom, a njegove poslove i djelokrug rada je preuzelo Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Trenutno je na snazi Uredba o prodajnoj cijeni obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu kojima upravlja Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje („Narodne novine“, broj 24/19.).

Za razliku od te Uredbe koja je u primjeni pet godina, prijedlogom Uredbe o prodajnoj cijeni obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na potpomognutim područjima, usklađuje se nadležnost tijela državne uprave sukladno naprijed navedenim izmjenama propisa o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave te s tim u vezi i Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima te se usklađuje iznos osnovice za izračun prodajne cijene u kunama s iznosom u euru pa osnovica sada iznosi 796,34 eura umjesto dosadašnjih 6.000,00 kuna (etalonska cijena građenja) po m2 površine.

Također, prijedlogom ove Uredbe omogućava se ponovno podnošenje zahtjeva za otkup u slučajevima u kojima je sa kupcem bio raskinut kupoprodajni ugovor. Prema dosadašnjoj Uredbi takva mogućnost nije postojala pa su kupci sa kojima je raskinut kupoprodajni ugovor stambenu jedinicu mogli koristiti kao najmoprimci bez mogućnosti ponovnog podnošenja zahtjeva za otkup.

Ujedno se preciziraju kriteriji umanjenja u odnosu na starost građevina, pripadnost nekretnina skupinama potpomognutih područja, za jednokratno plaćanje cijene te se definira za koje nekretnine se u smislu ove Uredbe smatra da ne ulaze u ruralna područja.

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

Sredstva od prodaje stambenih jedinica na potpomognutim područjima su, sukladno odredbi članka 33. Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima prihod jedinica lokalne samouprave