



HRVATSKI SABOR

P.Z. br. 286

KI.ASA: 022-03/18-01/19

URBROJ: 65-18-02

Zagreb, 1. veljače 2018.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članka 178. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 1. veljače 2018. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Predraga Štromara, potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra graditeljstva i prostornoga uređenja, Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira i Danijela Meštrića, državne tajnike u Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, te doc. dr. sc. Maja-Mariju Nahod, pomoćnicu ministra graditeljstva i prostornoga uređenja.

PREDSJEDNIK

Gordan Jandroković



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Klasa: 022-03/17-01/112

Urbroj: 50301-27/12-18-9

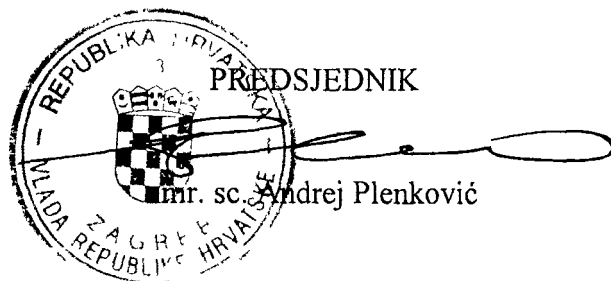
Zagreb, 1. veljače 2018.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 – pročišćeni tekst i 5/14 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članka 172. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, br. 81/13, 113/16 i 69/17), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Predraga Štromara, potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra graditeljstva i prostornoga uređenja, Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira i Danijela Meštrića, državne tajnike u Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, te doc. dr. sc. Maja-Mariju Nahod, pomoćnicu ministra graditeljstva i prostornoga uređenja.



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA
ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI**

Zagreb, veljača 2018.

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje ovoga zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavku 1. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 - pročišćeni tekst i 5/14 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

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

Ocjena stanja

Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13 i 26/15) donesen je 2001. godine i do danas je mijenjan i dopunjavan više puta. Do sada je provedbom Zakona o društveno poticanoj stanogradnji izgrađeno ukupno 8.035 stanova u 238 objekta u 75 jedinica lokalne samouprave. Ukupna investicijska vrijednost za 8.035 stanova iznosi 4.157.265.849,93 kuna, a za što je Republika Hrvatska putem poticajnih sredstava uložila preko 1.075 milijuna kuna. Trenutno je u izgradnji 345 stanova u 5 gradova i općina (Fažana, Metković, Šibenik, Punat i Varaždin).

U dosadašnjoj provedbi društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: POS) uočena su znatna odstupanja prosječnih prodajnih cijena novih stanova, cijena zemljišta i cijena uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu postignutih u Programu društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Program POS-a) u odnosu na postignute prosječne cijene u realnom sektoru, odnosno u odnosu na prosječne prodajne cijene stanova trgovačkih društava i drugih pravnih osoba bez POS-a.

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku o cijenama prodanih novih stanova u drugom polugodištu 2016. godine, prosječna cijena po 1 m² u razdoblju od siječnja do prosinca 2016. godine na području Republike Hrvatske, a koju su postigli prodavatelji trgovačka društva i druge pravne osobe bez POS-a iznosila je 11.027,00 kuna, što je za 41,3% više od prosječne cijene POS-a koja iznosi 7.806,00 kuna. Troškovi građevinskog zemljišta u realnom sektoru iznose 1.913,00 kuna, što je za 38,8% više od prosječne cijene zemljišta u POS-u koja iznosi 1.378,00 kuna.

Nadalje, odredbe Zakona o društveno poticanoj stanogradnji "etalonsku cijenu građenja" definiraju kao sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu, dok se odredbama Zakona o gradnji (Narodne novine, br. 153/13 i 20/17) pod pojmom "građenje" podrazumijeva izvedba građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstruktorski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, opreme ili postrojenja), a što znači da navedeno nije međusobno usklađeno.

Također, izvor javnih sredstava i obveznika njihovog osiguranja u odnosu na prava i obveze neprofitnih pravnih osoba koje osniva jedinica lokalne samouprave u pogledu osnivanja rezervnog fonda 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, nisu na adekvatan način uređeni te se predlaže da neprofitna pravna osoba ima obvezu i dužnost iz financijskih sredstava jedinica lokalne samouprave osnovati rezervni fond.

Nadalje, odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji omogućava se državnim službenicima i namještenicima osiguranje stanova, a u što nisu uključeni stanovi koji se osiguravaju javnim službenicima i namještenicima javnih službi za potrebe obavljanja službe kako izvan mjesta prebivališta tako i za osiguranje zapošljavanja deficitarnog kadra u javnim službama, naročito u nedovoljno razvijenim područjima Republike Hrvatske.

Osnovna pitanja koja se trebaju urediti zakonom

Predmetnim zakonom uređuju se sljedeća pitanja:

- usklađuju se odredbe Zakona o društveno poticanoj stanogradnji s postojećim zakonodavnim okvirom u dijelu kojim se definira pojam "etalonska cijena građenja"
- uređuje se najveća prodajna cijena stana propisana odredbama Zakona u odnosu na prosječnu prodajnu cijenu stana koju su postigla trgovačka društva i druge pravne osobe u 2016. godini
- uređuje se najveća prodajna cijena građevinskog zemljišta propisana odredbama Zakona u odnosu na prosječnu cijenu građevinskog zemljišta koju su postigla trgovačka društva i druge pravne osobe u 2016. godini
- uređuje se jasnije definiranje prava i obveza neprofitnih pravnih osoba koje osniva jedinica lokalne samouprave u odnosu na obvezu i dužnost osnivanja rezervnog fonda iz financijskih sredstava jedinica lokalne samouprave 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
- uređuje se pokretanje novog programa stambenog zbrinjavanja kojim se doprinosi zadržavanju i privlačenju deficitarnog kadra.

Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći

Donošenjem predloženog zakona osigurava se:

- usklađenje sa zakonodavnim okvirom i jasnije definiranje korištenih pojmova
- usklađuje se najviša cijena zemljišta i komunalne infrastrukture s realnim stanjem u graditeljstvu, te se povećava sa 20% na 25% etalonske cijene građenja
- usklađuje se najviša prodajna cijena stana s realnim stanjem u graditeljstvu, te se povećava sa 140% na 150% etalonske cijene građenja
- jasnije se definiraju prava i obveza neprofitnih pravnih osoba koje osniva jedinica lokalne samouprave
- omogućava se osiguranje stanova i javnim službenicima i namještenicima javnih službi u svrhu davanja u najam

- omogućava se pokretanje novog programa stambenog zbrinjavanja koji bi u konačnici omogućio višestruke koristi za Republiku Hrvatsku:
 - doprinosi se zadržavanju i privlačenju deficitarnog kadra (rješavanje stambenog pitanja)
 - doprinosi se natalitetnoj politici (sigurnost doma)
 - potiče se graditeljstvo i lokalno gospodarstvo (investicije u graditeljstvu).

III. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Provođenje predloženog zakona ne iziskuje osiguranje dodatnih financijskih sredstava u državnom proračunu Republike Hrvatske.

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA
O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI**

Članak 1.

U Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13 i 26/15), u članku 4. stavku 2. riječi: "(u daljnjem tekstu: Agencija)" zamjenjuju se riječima: "(u daljnjem tekstu: APN)".

U stavku 3. iza riječi: "građevinsko zemljište" stavlja se zarez i dodaju se riječi: "opremu za stanovanje", a iza riječi: "te drugih državnih" dodaju se riječi: "i javnih".

Članak 2.

U članku 5. stavak 4. mijenja se i glasi:

"(4) Cijena građenja u smislu odredbe stavka 3. ovoga članka razumijeva sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremi, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, opreme ili postrojenja) u vezi s građenjem stanova, odnosno stambenih zgrada uključivo porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu."

Iza stavka 4. dodaje se stavak 5. koji glasi:

"(5) Troškovi izrade projektno-tehničke dokumentacije, stručni nadzor nad građenjem, te vodni doprinos su ostali troškovi koji ne mogu biti viši od 10% etalonske cijene građenja."

Članak 3.

U članku 6. stavcima 3. i 4. riječi: "Agencija" u odgovarajućem padežu zamjenjuju se riječima: "APN, odnosno neprofitna pravna osoba" u odgovarajućem padežu.

Članak 4.

U članku 7. stavak 1. mijenja se i glasi:

"(1) Ukupna vrijednost građevinskog zemljišta, uređenja komunalne infrastrukture i ostalih troškova (troškovi izrade projektno-tehničke dokumentacije, stručnog nadzora nad gradnjom i dr.) i priključaka na infrastrukturu sadržana u prodajnoj cijeni m² stana ne može biti viša od 50% etalonske cijene građenja."

Članak 5.

U članku 9. stavku 1. riječi: "Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama" zamjenjuju se riječju: "APN".

Članak 6.

U članku 9.a stavku 1. riječi: "Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama - " brišu se.

U stavku 2. riječi: "Agencija" zamjenjuju se riječima: "APN".

Članak 7.

U članku 10. stavcima 1. i 2. riječi: "Agencija" zamjenjuju se riječima: "APN".

U stavku 3. riječi: "Agencija je dužna" zamjenjuju se riječima: "APN je dužan", a iza riječi: "Upravno vijeće" riječ: "Agencija" zamjenjuje se riječju: "APN-a".

Članak 8.

Članak 10.a mijenja se i glasi:

"(1) Za obavljanje poslova iz članka 9. ovoga Zakona jedinica lokalne samouprave može osnovati neprofitnu pravnu osobu.

(2) Neprofitna pravna osoba iz stavka 1. ovoga članka posluje prema pravilima poslovanja neprofitnih pravnih osoba i to u svoje ime, a za račun jedinice lokalne samouprave.

(3) Neprofitna pravna osoba iz stavka 1. ovoga članka dužna je do 30. rujna tekuće godine izraditi Program POS-a za sljedeću godinu i dostaviti ga na suglasnost ministru nadležnom za poslove graditeljstva, a koji u roku od 30 dana od dana dostave Programa POS-a daje očitovanje na isti.

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

(5) Financijsko poslovanje u vezi s izgradnjom svake pojedine građevine neprofitna pravna osoba vodi odvojeno i dužna je o utrošku javnih sredstava redovito kvartalno izvještavati APN.

(6) Neprofitna pravna osoba dužna je iz financijskih sredstava jedinice lokalne samouprave osnovati rezervni fond radi osiguranja financiranja izgradnje građevina 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.

(7) Visina sredstava rezervnog fonda iz stavka 6. ovoga članka osigurava se u iznosu od minimalno 5% iznosa planirane investicije izgradnje svih građevina, a koristi se do utroška sredstava. Visinu sredstava rezervnog fonda utvrđuje Upravno vijeće neprofitne pravne osobe.

(8) Iznos sredstava rezervnog fonda iz stavka 6. ovoga članka koji nije utrošen sukladno stavku 6. ovoga članka vraća se jedinici lokalne samouprave, a utvrđuje ga Upravno vijeće neprofitne pravne osobe."

Članak 9.

U članku 11. stavcima 1. i 2. riječi: "Agencija" zamjenjuju se riječima: "APN, odnosno neprofitna pravna osoba".

Članak 10.

U članku 12. riječ: "Agenciji" zamjenjuje se riječima: "APN-u, odnosno neprofitnoj pravnoj osobi".

Članak 11.

U članku 13. riječ: "Agencija" zamjenjuje se riječima: "APN, odnosno neprofitna pravna osoba".

U podstavcima 1. i 2. broj: "20%" zamjenjuje se brojem: "25%".

Članak 12.

Članak 14. mijenja se i glasi:

"Dio financijskih sredstava potrebnih za izgradnju stanova APN, odnosno neprofitna pravna osoba, pribavlja i na tržištu kapitala od poslovnih banaka, stambenih štedionica i drugih financijskih institucija (u daljnjem tekstu: banke), putem kredita odobrenih građanima u skladu sa sporazumom o poslovnoj suradnji između APN-a, odnosno neprofitne pravne osobe i banke ili se APN, odnosno neprofitna pravna osoba neposredno zadužuje kod banaka".

Članak 13.

U članku 15. stavku 2. riječ: "Agencije" zamjenjuje se riječima: "APN-a, odnosno neprofitne pravne osobe".

Članak 14.

U članku 16. stavku 2. riječ: "Agencija" zamjenjuje se riječima: "APN, odnosno neprofitna pravna osoba".

Članak 15.

U članku 16.a u stavcima 3. i 5. riječi: "Agencija" zamjenjuju se riječima: "APN, odnosno neprofitna pravna osoba".

Članak 16.

U članku 17. stavku 1. riječ: "Agenciji" zamjenjuje se riječima: "APN-u, odnosno neprofitnoj pravnoj osobi".

U stavicima 3., 4. i 5. riječi: "Agencija" u odgovarajućem padežu zamjenjuju se riječima: "APN, odnosno neprofitna pravna osoba" u odgovarajućem padežu.

Članak 17.

U članku 17.a stavku 1. riječi: "Agencija" u odgovarajućem padežu zamjenjuju se riječima: "APN, odnosno neprofitna pravna osoba" u odgovarajućem padežu.

U podstavku 2. broj: "20%" zamjenjuje se brojem: "25%".

U stavku 2. riječ: "Agencija" zamjenjuje se riječima: "APN, odnosno neprofitna pravna osoba".

Članak 18.

U članku 19. stavku 1. riječ: "Agencija" zamjenjuje se riječima: "APN, odnosno neprofitna pravna osoba".

U stavku 2. broj: "40%" zamjenjuje se brojem: "50%".

U stavicima 3. i 4. riječi: "Agencija" zamjenjuju se riječima: "APN, odnosno neprofitna pravna osoba".

Iza stavka 4. dodaje se stavak 5. koji glasi:

"(5) Izrada kalkulacije povratnog priljeva sredstava s rokom povrata uložениh javnih sredstava iz stavka 4. ovoga članka nije potrebna u slučaju gradnje stanova za djelatne vojne osobe, policijske službenike te druge državne i javne službenike i namještenike."

Članak 19.

U članku 20. stavicima 1., 2., 3. i 4. riječi: "Agencija" u odgovarajućem padežu zamjenjuju se riječima: "APN, odnosno neprofitna pravna osoba" u odgovarajućem padežu.

Članak 20.

U članku 22. riječ: "Agencija" u odgovarajućem padežu zamjenjuje se riječima: "APN, odnosno neprofitna pravna osoba" u odgovarajućem padežu.

Članak 21.

U članku 23. stavicima 2. i 3. riječi: "Agencija" u odgovarajućem padežu zamjenjuje se riječima: "APN, odnosno neprofitna pravna osoba" u odgovarajućem padežu.

U stavku 6. riječi: "Agencija" zamjenjuju se riječima: "APN, odnosno neprofitna pravna osoba".

Članak 22.

U članku 24. stavku 1. riječi: "Agencija" zamjenjuju se riječima: "APN, odnosno neprofitna pravna osoba".

U stavcima 3. i 4. riječi: "Agencija" u odgovarajućem padežu zamjenjuju se riječima: "APN, odnosno neprofitna pravna osoba" u odgovarajućem padežu.

Članak 23.

U članku 26. stavku 2. riječ: "Agencije" zamjenjuje se riječima: "APN-a, odnosno neprofitne pravne osobe".

Stavak 4. briše se.

Članak 24.

U članku 27. stavku 1. riječ: "Agencije" zamjenjuje se riječima: "APN-a, odnosno neprofitne pravne osobe".

U stavku 3. riječ: "Agencija" zamjenjuje se riječima: "APN, odnosno neprofitna pravna osoba".

Članak 25.

U članku 28.a riječi: "Agencija" u odgovarajućem padežu zamjenjuju se riječima: "APN, odnosno neprofitna pravna osoba" u odgovarajućem padežu.

Članak 26.

U članku 28.b stavku 1. riječ: "Agencija" zamjenjuje se riječima: "APN, odnosno neprofitna pravna osoba".

Članak 27.

U članku 28.c riječ: "Agencije" zamjenjuje se riječima: "APN-a, odnosno neprofitne pravne osobe".

Članak 28.

U članku 29. stavku 1. riječ: "Agencije" zamjenjuje se riječima: "APN-a, odnosno neprofitne pravne osobe".

U stavku 2. iza riječi: "Republici Hrvatskoj" stavlja se zarez i dodaju se riječi: "odnosno jedinicama lokalne samouprave", a riječ: "Agencija" zamjenjuje se riječima: "APN, odnosno neprofitna pravna osoba".

U stavcima 3. i 4. riječi: "Agencija" zamjenjuju se riječima: "APN, odnosno neprofitna pravna osoba".

Članak 29.

U članku 30. stavku 3. riječ: "Agencija" zamjenjuje se riječju: "APN".

Članak 30.

U članku 30.a stavku 2. riječi: "Agencija" zamjenjuju se riječima: "APN".

U stavcima 4. i 5. riječi: "Agencija" u odgovarajućem padežu zamjenjuju se riječima: "APN" u odgovarajućem padežu.

Članak 31.

Iza članka 30.a dodaje se članak 30.b koji glasi:

"Članak 30.b

(1) Ako APN sudjeluje u izgradnji stanova za najam u svojem vlasništvu radi rješavanja stambenih potreba djelatnih vojnih osoba, policijskih službenika te drugih državnih i javnih službenika i namještenika, APN iste daje u najam na određeno vrijeme, sukladno pravilniku kojim se propisuju detaljniji uvjeti, mjerila i postupak davanja u najam stanova, kao i osnovna oprema tih stanova za stanovanje.

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

Članak 32.

U članku 31. stavku 2. riječ: "Agencije" zamjenjuje se riječima: "APN-a i neprofitne pravne osobe".

PRIJELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 33.

Ministar nadležan za poslove graditeljstva donijet će pravilnik iz članka 31. ovoga Zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 34.

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

O B R A Z L O Ž E N J E

Uz članak 1.

Odredbom stavka 1. ovoga članka određuje se nomotehničko usklađenje naziva jednog od nositelja investitorskih poslova u cilju jasnijeg razgraničenja prava i obveza iz ovoga Zakona. Odredbom stavka 2. ovoga članka propisuje se mogućnost izgradnje stanova i njihovog odgovarajućeg opremanja za potrebe državnih i javnih službenika i namještenika. Cilj ove odredbe je rješavanje problema deficitarnih kadrova u pojedinim djelatnostima državne i javne službe te na pojedinim područjima Republike Hrvatske na kojima nije na drugi način moguće osigurati funkcionalno obavljanje djelatnosti za potrebe građana.

Uz članak 2.

Izmjenom stavka 4. usklađuju se odredbe ovoga Zakona s postojećom zakonskom regulativom koja se odnosi na djelatnost građenja, a u cilju podjele pojedinih faza u financiranju izgradnje. Naime, točno je određeno što sve obuhvaća cijena građenja. Stavkom 5. definira se koji su troškovi izuzeti iz cijene građenja te njihov najviši iznos u odnosu na etalonsku cijenu građenja.

Uz članke 3., 5., 6., 7., 9., 10., 12. do 16., 19. do 27., 29., 30. i 32.

Izmjenama u navedenim člancima jasnije se razgraničuju potencijalni nositelji investitorskih poslova, ovisno o njihovom osnivaču, kao i njihova prava i obveze. Smisao izmjena je da se navedenim odredbama jasnije definira jednakopravni položaj svih nositelja investitorskih poslova utvrđenih ovim Zakonom. Također, bilo je potrebno, a imajući u vidu dosadašnja iskustva u provedbi Zakona te potrebu otklanjanja nejasnoća u postupanju drugih neprofitnih pravnih osoba, na jasan i nedvojben način utvrditi obveze svih uključenih u provedbu Zakona.

Uz članak 4.

Izmjenom stavka 1. određena je najviša vrijednost građevinskog zemljišta, uređenja komunalne infrastrukture, ostalih troškova kao i priključaka na infrastrukturu, a koja je sadržana u prodajnoj cijeni m² stana.

Uz članak 8.

Predloženim izmjenama ovoga članka jasnije se definiraju prava i obveze neprofitnih pravnih osoba kao mogućih nositelja investitorskih poslova. Neprofitne pravne osobe, sukladno odredbama ovoga Zakona dužne su ispunjavati, na odgovarajući način, sve obveze koje ima i APN. Uz navedeno utvrđena je i obveza kvartalnog izvještavanja APN-a o utrošku javnih sredstava.

Uz članak 11.

Izmjenom u stavku 1. jasnije se razgraničuju potencijalni nositelji investitorskih poslova. Stavkom 2. definirana je najviša visina naknade za zemljište, komunalnu infrastrukturu i priključke, a u odnosu na etalonsku cijenu građenja, a koja je sadržana u

prodajnoj cijeni m² stana. Razlog navedenog je usklađenje ovoga Zakona sa stanjem na tržištu nekretnina.

Uz članak 17.

Izmjenom u stavcima 1. i 3. jasnije se razgraničuju potencijalni nositelji investitorskih poslova. Stavkom 2. definirana je najviša visina naknade koja se može platiti za zemljište u odnosu na etalonsku cijenu građenja, a koja je sadržana u prodajnoj cijeni m² stana. Razlog navedenog je usklađenje ovoga Zakona sa stanjem na tržištu nekretnina.

Uz članak 18.

Izmjenom u stavku 1. jasnije se razgraničuju potencijalni nositelji investitorskih poslova. Predloženom izmjenom u stavku 2. usklađuje se najviša prodajna cijena stana s izmjenama cijene zemljišta i komunalne infrastrukture iz članaka 2. i 11. ovoga Zakona. Predloženim stavkom 5. određeno je izuzeće o obvezi izrade kalkulacije povratnog priljeva sredstava za slučaj izgradnje stanova sukladno članku 31. ovoga Zakona, a za potrebe djelatnih vojnih osoba, policijskih službenika i drugih državnih i javnih službenika i namještenika, zbog mogućnosti najma.

Uz članak 28.

Izmjenom u stavku 1. jasnije se razgraničuju potencijalni nositelji investitorskih poslova. Stavkom 2. određuje se da se ukupna sredstva koja pripadaju Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne samouprave koriste za daljnje poticanje stanogradnje.

Uz članak 31.

Odredbama ovoga članka u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji dodaje se članak kojim se među posebne programe koje provodi APN uvodi mogućnost izgradnje stanova za najam, u vlasništvu APN-a, radi rješavanja stambenih potreba djelatnih vojnih osoba, policijskih službenika i drugih državnih i javnih službenika i namještenika, na određeno vrijeme, sukladno pravilniku koji će donijeti ministar nadležan za poslove graditeljstva.

Uz članak 33.

Prijelaznom odredbom ovoga članka propisuje se rok za donošenje pravilnika iz članka 31. ovoga Zakona.

Uz članak 34.

Uređuje se stupanje na snagu ovoga Zakona.

**ODREDBE VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU,
ODNOSNO DOPUNJUJU**

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) 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.

(3) 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.

(4) 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 5.

(1) Financijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava se pokriće troškova u vezi s izgradnjom stanova u dijelu koji odgovara visini od 25% etalonske cijene građenja po m² korisne površine stana.

(2) U slučajevima iz članka 13. i 17.a ovoga Zakona financijska sredstva Republike Hrvatske mogu se koristiti i do 45% etalonske cijene građenja po m² korisne površine stana, radi pribavljanja građevinskog zemljišta za izgradnju stanova i financiranja uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu.

(3) Etalonsku cijenu građenja utvrđuje ministar nadležan za graditeljstvo na temelju cijena građenja m² stambene površine u Republici Hrvatskoj, iskazanu po m² stana, a koji podatak se objavljuje u »Narodnim novinama«.

(4) Cijena građenja u smislu odredbe stavka 3. ovoga članka razumijeva sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

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 ili najam 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. ovoga članka kada jedinica lokalne samouprave osigurava građevinsko zemljište:

– Agencija od svake kupoprodaje stana, poslovnog prostora, garaže ili garažnog 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.

(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 garažnog 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.

(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.

Članak 7.

(1) Ukupna vrijednost građevinskog zemljišta, uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu, odnosno vrijednost tih sredstava jedinice lokalne samouprave sadržana u prodajnoj cijeni m² stana ne može biti više od 40% etalonske cijene građenja.

(2) Uređenjem komunalne infrastrukture iz članka 6. stavka 2. ovoga Zakona razumijeva se uređenje pristupne ceste, javnih površina i javne rasvjete, potrebne za korištenje građevine izgrađene na određenom zemljištu.

(3) Priključcima na infrastrukturu iz članka 6. stavka 2. ovoga Zakona razumijeva se izvedba priključaka građevine na infrastrukturu za opskrbu pitkom vodom, odvodnju otpadnih i oborinskih voda, opskrbu plinom, toplinskom energijom ili drugim energetskim medijem ovisno o lokalnim prilikama, te priključenje građevine na električnu energiju i distributivnu telekomunikacijsku mrežu.

(4) U cijeni iz stavka 1. ovoga članka sadržana je i vrijednost komunalnog doprinosa koju investitor plaća prilikom dobivanja akta na temelju kojeg se može graditi.

Članak 9.

(1) Nositelji investitorskih poslova u vezi s izgradnjom, najmom 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 poslovati 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.

Članak 9.a

(1) Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama – APN 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.

(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 10.a

(1) Za obavljanje poslova iz članka 9. ovoga Zakona jedinica lokalne samouprave može osnovati neprofitnu pravnu osobu.

(2) Neprofitna pravna osoba iz stavka 1. ovoga članka posluje prema pravilima poslovanja neprofitnih pravnih osoba i to u svoje ime, a za račun jedinice lokalne samouprave.

(3) Prava i obveze Agencije, utvrđene ovim Zakonom na odgovarajući način se primjenjuju i na neprofitnu pravnu osobu iz stavka 1. ovoga članka.

(4) Neprofitna pravna osoba iz stavka 1. ovoga članka dužna je do 30. lipnja tekuće godine izraditi Program POS-a za sljedeću godinu i dostaviti ga na suglasnost ministru nadležnom za poslove graditeljstva. Ministar je dužan izdati suglasnost u roku od 30 dana od dana dostave Programa POS-a.

Članak 11.

(1) Agencija pribavlja građevinsko zemljište za izgradnju stanova uz naknadu, odnosno po cijeni koja ne može biti viša od tržišne vrijednosti.

(2) Kod stjecanja vlasništva nekretnina prema odredbama ovoga Zakona, Agencija ne plaća porez na promet nekretnina.

Članak 12.

Građevinsko zemljište, te financijska i druga sredstva za izgradnju stanova Agenciji mogu osigurati i trgovačka društva, stambene zadruge, ustanove i druge osobe, radi rješavanja svojih stambenih potreba, odnosno za stambeno zbrinjavanje svojih zaposlenika i članova ili trećih osoba, a koja prava i obveze se uređuju ugovorom između sudionika u tom pravnom poslu.

Članak 13.

Radi zadovoljavanja stambenih potreba na određenom području u skladu s Programom POS-a, posebno ako jedinica lokalne samouprave ne osigura dostatno građevinsko zemljište i/ili uređenje komunalne infrastrukture i priključke na infrastrukturu, Agencija može na temelju ocjene podobnosti lokacije i opravdanosti određene izgradnje prema uvjetima iz članka 17. stavka 3. ovoga Zakona, uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo:

- kupiti građevinsko zemljište potrebno za izgradnju stanova, po cijeni koja ne može biti viša od 20% etalonske cijene građenja ukupne korisne površine stanova u građevini koja će se graditi na tom zemljištu,
- osigurati financiranje uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu do pune gotovosti, a koja ne može biti viša od 20% etalonske cijene građenja ukupne korisne površine stanova u građevini koja će se graditi na tom zemljištu.

Članak 14.

Dio financijskih sredstava potrebnih za izgradnju stanova Agencija pribavlja i na tržištu kapitala od poslovnih banaka, stambenih štedionica i drugih financijskih institucija (u daljnjem tekstu: banke), putem kredita odobrenih građanima u skladu sa sporazumom o poslovnoj suradnji između Agencije i banke ili se Agencija neposredno zadužuje kod banaka.

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, kupac s invaliditetom i kupac koji ima obitelj s troje ili više djece ne moraju osigurati financijska sredstva kao vlastito učešće.

Članak 16.

(1) Ako je prostornim planom na određenoj lokaciji uz gradnju stanova predviđena i gradnja poslovnog prostora, financijska sredstva za tu gradnju osiguravaju i budući vlasnici, odnosno kupci tog prostora.

(2) Kada kupci poslovnog prostora nisu poznati prije početka gradnje, Agencija može taj prostor, odnosno suvlasnički dio nekretnine prodati po tržišnoj cijeni ili njime raspolagati na način da podmiri troškove izgradnje tog prostora imajući pri tome u vidu tržišnu vrijednost te nekretnine.

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 15% 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.

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

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 ili najma 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 ili najma 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 ili najam stanova, odnosno da je prodaja ili najam stanova u zgradi izvjestan,
- 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 93% 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.

(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 20.

(1) Po izvršnosti akta na temelju kojeg se može graditi građevina, Agencija s kupcem stana sklapa predugovor o kupoprodaji s predvidivom cijenom stana, u skladu s kojim kupac plaća vlastito učešće.

(2) U postupku utvrđivanja podobnosti određene lokacije za izgradnju, odnosno interesa za kupnju stanova na toj lokaciji, a radi osiguranja pravodobne prodaje, Agencija može i prije izvršnosti akta na temelju kojeg se može graditi građevina sa zainteresiranim osobama sklopiti predugovor o kupoprodaji, kojim se utvrđuje da će kupac platiti kaparu u visini do 5% predvidive prodajne cijene stana kao jamstvo da će stan biti prodan. Taj predugovor ne isključuje sklapanje predugovora iz stavka 1. ovoga članka.

(3) U slučaju ako u roku utvrđenom predugovorom iz stavka 2. ovoga članka Agencija ocijeni lokaciju podobnom i pristupi izgradnji, plaćena kapara smatra se dijelom vlastitog učešća, u suprotnom kapara se vraća s kamatom po kamatnoj stopi poslovne banke Agencije za oročene štedne uloge na tri mjeseca, računajući od dana uplate kapare do dana njenog povrata.

(4) Nakon dovršetka izgradnje i po obračunu troškova, Agencija s kupcem stana sklapa ugovor o kupoprodaji s konačno određenom prodajnom cijenom, koja ne može biti viša od 7% od predvidive cijene utvrđene predugovorom i ne može se naknadno povećavati.

(5) Ugovor o kupoprodaji uz obročnu otplatu cijene stana u pravilu sadrži izjavu kupca kojom dozvoljava upis založnog prava na kupljenoj nekretnini radi osiguranja otplate duga s pripadajućim kamatama.

(6) Kod utvrđivanja i plaćanja cijene stana, za novčane vrijednosti primjenjuje se valutna klauzula vezana uz EURO, u skladu s odredbama ugovora o kupoprodaji. Za javna sredstva revalorizacija se provodi prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke.

Članak 22.

Osoba koja kupuje stan uz obročnu otplatu treba zadovoljavati kriterije u pogledu platežne sposobnosti koje utvrđuje Agencija, odnosno banka koja odobrava kreditna sredstva u skladu s uvjetima određenim sporazumom o poslovnoj suradnji s Agencijom.

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 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 redosljedom 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.

Članak 24.

(1) Ako u roku od 6 mjeseci od početka gradnje određene građevine nisu sklopljeni predugovori o kupoprodaji svih stanova, garaža i garažno-parkirnih mjesta u toj zgradi u skladu s uvjetima i mjerilima iz članka 23. ovoga Zakona, Agencija može preostale nekretnine prodati neovisno o tim uvjetima. U tom slučaju prodajnu cijenu nekretnina utvrđuje Agencija imajući u vidu troškove izgradnje i financiranja te tržišnu vrijednost tih nekretnina i mogućnosti prodaje u odnosu na stanje na tržištu nekretnina.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka stan, odnosno nekretnine mogu kupiti sve osobe koje prema važećim propisima mogu stjecati pravo vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj.

(3) Prodaja nekretnina u slučaju iz stavka 1. ovoga članka provodi se prema uvjetima i u postupku koji utvrdi Agencija, u pravilu bez posebnih ograničenja i prema vremenskom redoslijedu podnošenja zahtjeva za kupnju određenog stana.

(4) Ukoliko se poslovni prostori, stanovi, garaže i garažno-parkirna mjesta ne prodaju pod uvjetima iz ovoga Zakona u primjerenom roku, do njihove prodaje Agencija u okviru svog poslovanja može uz suglasnost Upravnog vijeća Agencije te nekretnine dati u zakup, odnosno najam, prema uvjetima koje odobri Upravno vijeće Agencije.

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 1% godišnje (konformno) i pripisuje glavnici, a za razdoblje otplate obračunava se po kamatnoj stopi u visini 3% 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 27.

(1) Nakon konačnosti uporabne dozvole, na zahtjev Agencije etažirana građevina upisuje se u zemljišne knjige, uz upis založnog prava na suvlasničkom dijelu nekretnine u skladu s ugovorom o kupoprodaji na obročnu otplatu, time da se prvo mjesto založnog prava upisuje u korist banke.

(2) U postupku ovrhe na nekretnini u vlasništvu građana pravo prvokupa ima jedinica lokalne samouprave. Zemljišnoknjižni odjel nadležnoga općinskog suda izvršit će po službenoj dužnosti predbilježbu tog prava u zemljišnim knjigama.

(3) Sredstvima ostvarenim prodajom stana u postupku ovrhe Agencija namiruje potraživanja Republike Hrvatske i jedinice lokalne samouprave razmjerno njihovom udjelu u cijeni stana, u kojem slučaju ta jedinica nema pravo daljnjih potraživanja u vezi s tim stanom.

Članak 28.a

(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 redosljedom 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.

Članak 28.c

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

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 doznauje 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.

Članak 30.

- (1) Javnim sredstvima prema odredbama ovoga Zakona može se poticati gradnja i rekonstrukcija (dogradnja i nadogradnja) zgrada i obiteljskih kuća kojima se osigurava fizičkim osobama novi stambeni prostor u propisanom standardu, veličini i cijeni koštanja stana prema odredbama ovoga Zakona.
- (2) Za poticanje gradnje i rekonstrukcije iz stavka 1. ovoga članka jedinica lokalne samouprave može osigurati i svoja financijska sredstva ovisno o njenim mogućnostima i potrebama.
- (3) Agencija uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo utvrđuje provedbeni program za poticanje gradnje i rekonstrukcije (dogradnja i nadogradnja) kuća, u skladu s kojim pribavlja potrebna sredstva za izgradnju.

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 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.

Članak 31.

(1) Usklađivanje aktivnosti u provedbi društveno poticanje stanogradnje te nadzor svrhovitog korištenja javnih i drugih sredstava u poticanju stanogradnje prema ovome Zakonu provodi ministarstvo nadležno za graditeljstvo.

(2) Nadzor nad poslovanjem i kontrolu financijskog poslovanja Agencije u primjeni ovoga Zakona provodi Ministarstvo financija i Državni ured za reviziju.

Prilog:

- Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću

OBRAZAC
IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU
O NACRTU PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O
DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI

Naslov dokumenta	Nacrt prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja
Svrha dokumenta	Izješćivanje o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o Nacrtu prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji
Datum dokumenta	15.1.2018.
Verzija dokumenta	I.
Vrsta dokumenta	Izješće
Naziv nacrtu zakona, drugog propisa ili akta	Nacrt prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji
Jedinstvena oznaka iz Plana donošenja zakona, drugih propisa i akata objavljenog na internetskim stranicama Vlade	/
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrtu	Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrtu?	/
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način? Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje? Ako nije, zašto?	Nacrt prijedloga zakona bio je objavljen u sustavu e-Savjetovanja u svrhu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću u trajanju od 30 dana od 1. do 31. prosinca 2017. godine, te je poveznica na link bila objavljena i na naslovnici Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	Vidjeti u prilogu
ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI Primjedbe koje su prihvaćene Primjedbe koje nisu prihvaćene i obrazloženje razloga za neprihvatanje	Analiza dostavljenih primjedbi i prijedloga nalaze se u prilogu ovoga obrasca
Troškovi provedenog savjetovanja	Provedba savjetovanja nije iziskivala financijske troškove

Izvješće o provedenom savjetovanju - Nacrt Prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji

Korisnik/Sekcija/Komentar	Odgovor
<p>Pragma IV. TEKST PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI</p> <p>Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (dalje: Prijedlog) donosi povećanje prodajne cijene stana i povećanje najveće prodajne cijene građevinskog zemljišta te predlažemo da se odustane od izmjena Prijedloga bez provedbe detaljne procjene socijalnih učinaka. Neosporno je da je zahvaljujući Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, od 2001. g. do danas, izgrađeno više od 8 tisuća stanova u 75 jedinica lokalne samouprave te da su te investicije (vrijedne 4,157 milijardi kuna gdje je udio RH više od jedne milijarde kuna) doprinijele rješavanju stambenih potreba građana te da imaju jasne, direktne i indirektno, gospodarske i socijalne učinke. U Prijedlogu se ne navode koje je gospodarske ili druge probleme prouzročila dosadašnja cijena stana i zemljišta koje je potrebno ispraviti, niti se navode detaljne analize ili studije koje ukazuju na narušene tržišne vrijednosti jer je i sama svrha POS-a osiguravanje povoljnijih stanova od tržišnih, već se kao argument koristi formulacija da „u dosadašnjoj provedbi društveno poticane stanogradnje uočena znatna odstupanja prosječnih prodajnih cijena novih stanova, cijena zemljišta i cijena uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu postignutih u Programu društveno poticane stanogradnje u odnosu na postignute prosječne cijene u realnom sektoru, odnosno u odnosu na prosječne prodajne cijene stanova trgovačkih društava i drugih pravnih osoba bez POS-a.“. Odnosno, da je „Prema podacima DZS-a o cijenama prodanih novih stanova u drugom polugodištu 2016. g., prosječna cijena po 1 m² u razdoblju od siječnja do prosinca 2016. g. na području RH, a koju su postigli prodavatelji trgovačka društva i druge pravne osobe bez POS-a iznosila je 11.027,00 kuna, što je za 41,3 % više od prosječne cijene POS-a koja iznosi 7.806,00 kuna. Troškovi građevinskog zemljišta u realnom sektoru iznose 1.913,00 kuna, što je za 38,8 % više od prosječne cijene zemljišta u POS-u koja iznosi 1.378,00 kuna“. Dosadašnja prosječna prodajna cijena stana po m² korisne, odnosno prodajne površine na jednom stambenom objektu, prema odredbama Zakona ne može biti viša od etalonske cijene građenja m² stana uvećane za 40 %, pri čemu je etalonska cijena građenja utvrđena u iznosu od 804,00 €/m². Trenutačno ukupna maksimalna cijena je 1 125,66 €/m² korisne površine stana, a ovim izmjenama će ukupna maksimalna cijena iznositi i do 1 206 €/m² korisne površine stana što je povećanje od 80,34 €/m². Povećanjem cijena stana i zemljišta u POS-u doći će do težeg pristupa stanovanju upravo onim skupinama kojima je bio i namijenjen te će dovesti do daljnjeg narušavanja stambenih uvjeta građana RH. Stoga se Pragma protivi: - povećanju prodajne cijene stana koja je regulirana Zakonom u odnosu na prosječnu prodajnu cijenu stana koju su</p>	<p>Odbijen Ne prihvaća se budući je dostatno dano obrazloženje razloga povećanja najveće cijene zemljišta i najveće prodajne cijene stana</p>

postigla trgovačka društva i druge pravne osobe u 2016. godini; - povećanju najveće prodajne cijene građevinskog zemljišta u odnosu na prosječnu cijenu građevinskog zemljišta koju su postigla trgovačka društva i druge pravne osobe u 2016. godini. Podržavamo: - osnivanje rezervnog fonda 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; - namjeru da se osiguraju stanovi i javnim službenicima i namještenicima javnih službi (uz državne službenike) u svrhu davanja u najam, a koji se osiguravaju službenicima za potrebe obavljanja službe kako izvan mjesta prebivališta tako i za osiguranje zapošljavanja deficitarnog kadra u javnim službama, naročito u nedovoljno razvijenim područjima Republike Hrvatske.