



**P.Z. br. 286**

**HRVATSKI SABOR**

KLASA: 022-03/18-01/19

URBROJ: 65-18-08

Zagreb, 24. svibnja 2018.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA  
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA  
RADNIH TIJELA**

Na temelju članaka 178. i 192. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 24. svibnja 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:** 50301-27/12-18-14


**Zagreb,** 24. svibnja 2018.

**PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA**

**Predmet:** Konačni 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. u vezi s člankom 190. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, br. 81/13, 113/16, 69/17 i 29/18), Vlada Republike Hrvatske podnosi Konačni 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.

  
PREDSEDNIK  
mr. sc. Andrej Plenković

**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

---

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

---

**Zagreb, svibanj 2018.**

## **KONAČNI 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), članak 4. mijenja se i glasi:

"(1) Republika Hrvatska za poticanje stanogradnje prema ovome Zakonu osigurava financijska sredstva u državnom proračunu na glavi Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN) koja se doznačuju nositeljima investitorskih poslova.

(2) APN će sredstva iz stavka 1. ovoga članka doznačiti javnoj ustanovi ako su ispunjeni uvjeti iz članka 10.a stavka 5. i članka 29. stavaka 5., 6. i 7. ovoga Zakona.

(3) Dio sredstava za namjenu iz stavka 1. ovoga članka osigurava se i povratima ranije danih kredita i prihodima od najma. Ova sredstva APN i javne ustanove uplaćuju tromjesečno u državni proračun i namjenski su prihod APN-a.

(4) Uz financijska sredstva iz stavka 1. ovoga članka, Republika Hrvatska može za izgradnju stanova osigurati i građevinsko zemljište, opremu za stanovanje i druga sredstva, posebice radi rješavanja stambenih potreba djelatnih vojnih osoba, policijskih službenika te drugih državnih i javnih 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.

(5) U pogledu sredstava za izgradnju stanova iz stavka 3. ovoga članka na odgovarajući način se primjenjuju odredbe ovoga Zakona koje se odnose na javna sredstva jedinice lokalne samouprave."

### **Članak 2.**

U članku 5. stavku 2. broj: "45%" zamjenjuje se brojem: "50%".

Stavak 4. mijenja se i glasi:

"(4) Cijena građenja u smislu odredbe stavka 3. ovoga članka razumijeva sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremni, 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 javna ustanova" 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 m<sup>2</sup> stana ne može biti viša od 50% etalonske cijene građenja."

### **Članak 5.**

U članku 9. stavak 1. mijenja se i glasi:

"(1) Nositelji investitorskih poslova u vezi s izgradnjom, najmom i prodajom stanova su APN i javne ustanove."

### **Članak 6.**

U članku 9.a stavak 1. mijenja se i glasi:

"(1) APN u obavljanju poslova iz članka 9. ovoga Zakona posluje u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske."

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

### **Članak 7.**

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

Stavak 3. mijenja se i glasi:

"(3) APN je dužan iz financijskih sredstava osiguranih na njegovima pozicijama u državnom proračunu Republike Hrvatske, kada je nositelj investitorskog posla, osigurati financiranje 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 nepredviđenih okolnosti."

### **Članak 8.**

Naslov iznad članka 10.a i članak 10.a mijenjaju se i glase:

#### **"JAVNA USTANOVA**

##### **Članak 10.a**

(1) Za obavljanje poslova iz članka 9. ovoga Zakona jedinica lokalne samouprave može osnovati javnu ustanovu.

(2) Javna ustanova iz stavka 1. ovoga članka posluje prema zakonu kojim se uređuju ustanove, i to u svoje ime, a za račun jedinice lokalne samouprave.

(3) Javna ustanova 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) Javna ustanova 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 javna ustanova vodi odvojeno i dužna je o utrošku javnih sredstava redovito kvartalno izvještavati APN.

(6) Jedinica lokalne samouprave u čijoj nadležnosti je javna ustanova dužna je iz financijskih sredstava osiguranih u svom proračunu, financirati izgradnju 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 nepredviđenih okolnosti."

### **Članak 9.**

U članku 11. stavcima 1. i 2. riječi: "Agencija" zamjenjuju se riječima: "APN, odnosno javna ustanova".

### **Članak 10.**

U članku 12. riječ: "Agenciji" zamjenjuje se riječima: "APN-u, odnosno javnoj ustanovi".

### **Članak 11.**

U članku 13. riječ: "Agencija" zamjenjuje se riječima: "APN, odnosno javna ustanova".

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

## **Članak 12.**

Članak 14. mijenja se i glasi:

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

## **Članak 13.**

U članku 15. stavku 2. riječ: "Agencije" zamjenjuje se riječima: "APN-a, odnosno javne ustanove".

## **Članak 14.**

U članku 16. stavku 2. riječ: "Agencija" zamjenjuje se riječima: "APN, odnosno javna ustanova".

## **Članak 15.**

U članku 16.a stavicima 3. i 5. riječi: "Agencija" zamjenjuju se riječima: "APN, odnosno javna ustanova".

## **Članak 16.**

U članku 17. stavicima 1., 3., 4. i 5. riječi: "Agencija" u odgovarajućem padežu zamjenjuju se riječima: "APN, odnosno javna ustanova" u odgovarajućem padežu.

## **Članak 17.**

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

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

U stavku 2. riječ: "Agencija" zamjenjuje se riječima: "APN, odnosno javna ustanova".

## **Članak 18.**

U članku 19. stavku 1. riječ: "Agencija" zamjenjuje se riječima: "APN, odnosno javna ustanova".

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

U stavicima 3. i 4. riječi: "Agencija" zamjenjuju se riječima: "APN, odnosno javna ustanova".

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. stavcima 1., 2., 3. i 4. riječi: "Agencija" u odgovarajućem padežu zamjenjuju se riječima: "APN, odnosno javna ustanova" u odgovarajućem padežu.

#### **Članak 20.**

U članku 21. stavak 2. mijenja se i glasi:

"(2) Prvenstvo na kupnju stana, neovisno od načina plaćanja, imaju:

- osobe koje kupuju stan u skladu s odredbom članka 3. stavka 3. ovoga Zakona,
- građani koji prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svog stanovanja."

#### **Članak 21.**

U članku 22. riječi: "Agencija" u odgovarajućem padežu zamjenjuje se riječima: "APN, odnosno javna ustanova" u odgovarajućem padežu.

#### **Članak 22.**

U članku 23. stavcima 2., 3. i 6. riječi: "Agencija" u odgovarajućem padežu zamjenjuje se riječima: "APN, odnosno javna ustanova" u odgovarajućem padežu.

#### **Članak 23.**

U članku 24. stavcima 1., 3. i 4. riječi: "Agencija" u odgovarajućem padežu zamjenjuju se riječima: "APN, odnosno javna ustanova" u odgovarajućem padežu.

#### **Članak 24.**

U članku 26. stavku 2. riječ: "Agencije" zamjenjuje se riječima: "APN-a, odnosno javne ustanove".

Stavak 4. briše se.

#### **Članak 25.**

U članku 27. stavcima 1. i 3. riječi: "Agencija" u odgovarajućem padežu zamjenjuju se riječima: "APN, odnosno javna ustanova" u odgovarajućem padežu.



## **Članak 26.**

U članku 28.a riječi: "Agencija" u odgovarajućem padežu zamjenjuju se riječima: "APN, odnosno javna ustanova" u odgovarajućem padežu.

## **Članak 27.**

U članku 28.b stavku 1. riječ: "Agencija" zamjenjuje se riječima: "APN, odnosno javna ustanova".

Iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

"(2) Prvenstvo na najam stana imaju osobe koje podnose zahtjev za najam stana u skladu s odredbom članka 3. stavka 3. ovoga Zakona."

Dosadašnji stavak 2. postaje stavak 3.

## **Članak 28.**

U članku 28.c riječ: "Agencije" zamjenjuje se riječima: "APN-a, odnosno javne ustanove".

## **Članak 29.**

Članak 29. mijenja se i glasi:

"(1) Sredstva od prodaje i najma nekretnina namjenski su prihod APN-a, odnosno javne ustanove.

(2) Sredstva od prodaje i najma stanova, poslovnih prostora, garaža i garažno parkirnih mjesta koja na temelju ovoga Zakona pripadaju Republici Hrvatskoj, odnosno jedinicama lokalne samouprave, kao i preostala sredstva nakon podmirenja ukupnih troškova izgradnje, APN, odnosno javna ustanova koristi za daljnje poticanje stanogradnje.

(3) Sredstva od prodaje i najma stanova, poslovnih prostora, garaža i garažno-parkirnih mjesta koja pripadaju jedinici lokalne samouprave, APN, odnosno javna ustanova doznačuje toj jedinici u njezin proračun prema izvršenim uplatama kupaca, u pravilu tromjesečno ili u slučaju najma na način određen člankom 6. ovoga Zakona.

(4) APN, odnosno javna ustanova dužna je voditi cjelovitu evidenciju prodanih stanova i drugih nekretnina, te stanova danih u najam, pratiti obročnu otplatu i naplatu najamnine, kao i povrat javnih sredstava, voditi evidenciju o naplati, uplaćenim sredstvima te prispjelim financijskim i drugim obvezama u vezi s poticanjem stanogradnje prema ovome Zakonu.

(5) Sredstva od prodaje i najma 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, javna ustanova doznačuje Republici Hrvatskoj u državni proračun prema izvršenim uplatama kupaca i najmoprimaca.

(6) Javna ustanova dužna je za svaku građevinu prije početka gradnje dostaviti APN-u Plan povrata javnih sredstava koje je osigurala Republika Hrvatska.

(7) Javna ustanova dužna je tromjesečno dostaviti APN-u izvješće o realizaciji Plana povrata javnih sredstava koje je osigurala Republika Hrvatska a prema ostvarenom prihodu od prodaje i najma stanova, poslovnih prostora, garaža i garažno parkirnih mjesta.

(8) Ako javna ustanova nije doznačila povrat javnih sredstava iz stavka 5. ovoga članka ili nisu dostavljeni dokumenti iz stavaka 6. i 7. ovoga članka gubi pravo na doznaku javnih sredstava iz državnog proračuna o čemu će APN sukladno odredbi članka 31. ovoga Zakona obavijestiti ministarstvo nadležno za graditeljstvo, Ministarstvo financija i Državni ured za reviziju."

### **Članak 30.**

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

### **Članak 31.**

U članku 30.a stavcima 2., 4. i 5. riječi: "Agencija" u odgovarajućem padežu zamjenjuju se riječima: "APN" u odgovarajućem padežu.

### **Članak 32.**

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 33.**

U članku 31. stavku 2. riječ: "Agencije" zamjenjuje se riječima: "APN-a i javnih ustanova".

## **PRIJELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA**

### **Članak 34.**

Ministar nadležan za poslove graditeljstva donijet će pravilnik iz članka 32. ovoga Zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

**Članak 35.**

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

## OBRAZLOŽENJE

### I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI

Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13 i 26/15) - u daljnjem tekstu: Zakon, donesen je 2001. godine i do danas je mijenjan i dopunjavan više puta. Do sada je provedbom Zakona 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 m<sup>2</sup> 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 "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 (pripremi, 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 javne ustanove koju osniva jedinica lokalne samouprave u pogledu 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 jedinica lokalne samouprave u ovom slučaju ima obvezu iz financijskih sredstava osiguranih u svom proračunu financirati izgradnju građevine do potpune dovršenosti.

Osim toga, Zakonom nije jasno određena dokumentacija koju bi javne ustanove trebale osigurati u svrhu dokaza svrhovitog korištenja javnih sredstava i povrata javnih sredstava koje je osigurala Republika Hrvatska a prema ostvarenom prihodu od prodaje i najma stanova, poslovnih prostora, garaža i garažno parkirnih mjesta, a kako bi im Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama doznačila poticana sredstva osigurana za ovu

namjenu u državnom proračunu Republike Hrvatske, te postupanje Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama ukoliko javna ustanova nije doznačila povrat poticanih sredstava.

Nadalje, odredbama Zakona omogućava se osiguranje stanova zaštićenim najmoprimcima koji koriste stan u vlasništvu fizičkih osoba bez odgovarajućih odredbi o pravu prvenstva na iste stanove.

Također, odredbama Zakona 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.

## **II. PITANJA KOJA SE ZAKONOM UREĐUJU**

Predmetnim zakonom uređuju se sljedeća pitanja:

- usklađuju se odredbe Zakona 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 jedinice lokalne samouprave koja je osnovala javnu ustanovu u odnosu na obvezu i dužnost osiguranja financijskih sredstava osiguranih u svom proračunu radi 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
- propisuje se dokumentacija koju je javna ustanova dužna osigurati i dostaviti Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama u svrhu dokaza svrhovitog korištenja javnih sredstava i povrata javnih sredstava prema ostvarenom prihodu od prodaje i najma stanova, poslovnih prostora, garaža i garažno parkirnih mjesta, a koja sredstva je osigurala Republika Hrvatska, te postupanje Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama koja doznačuje poticana sredstva lokalnoj agenciji
- uređuje se pravo prvenstva zaštićenim najmoprimcima koji koriste stan u vlasništvu fizičkih osoba za osiguranje stanova
- uređuje se pokretanje novog programa stambenog zbrinjavanja kojim se doprinosi zadržavanju i privlačenju deficitarnog kadra.

### **III. OBJAŠNJENJE ODREDBI PREDLOŽENOG ZAKONA**

#### **Uz članak 1.**

Odredbama ovoga članka određuje se nomotehničko usklađenje naziva jednog od nositelja investitorskih poslova u cilju jasnijeg razgraničenja prava i obveza iz ovoga Zakona, te se određuje izvor sredstava potrebnih za njegovu provedbu. Nadalje, 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.**

Odredbama ovoga članka 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. Također se definira 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., 21. do 26., 28., 30., 31. i 33.**

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 javnih ustanova, na jasan i nedvojben način utvrditi obveze svih uključenih u provedbu Zakona.

#### **Uz članak 4.**

Odredbama ovoga članka određena je najviša vrijednost građevinskog zemljišta, uređenja komunalne infrastrukture, ostalih troškova kao i priključaka na infrastrukturu, a koja je sadržana u prodajnoj cijeni m<sup>2</sup> stana.

#### **Uz članak 8.**

Predloženim izmjenama ovoga članka jasnije se definiraju prava i obveze javnih ustanova kao mogućih nositelja investitorskih poslova. Javne ustanove, 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.**

Odredbama ovoga članka jasnije se razgraničuju potencijalni nositelji investitorskih poslova, te se definira najviša visina naknade za zemljište, komunalnu infrastrukturu i priključke, a u odnosu na etalonsku cijenu građenja, a koja je sadržana u prodajnoj cijeni m<sup>2</sup> stana. Razlog navedenog je usklađenje ovoga Zakona sa stanjem na tržištu nekretnina.

#### **Uz članak 17.**

Odredbama ovoga članka jasnije se razgraničuju potencijalni nositelji investitorskih poslova, te se definira najviša visina naknade koja se može platiti za zemljište u odnosu na etalonsku cijenu građenja, a koja je sadržana u prodajnoj cijeni m<sup>2</sup> stana. Razlog navedenog je usklađenje ovoga Zakona sa stanjem na tržištu nekretnina.

**Uz članak 18.**

Odredbama ovoga članka jasnije se razgraničuju potencijalni nositelji investitorskih poslova, te se usklađuje najviša prodajna cijena stana s izmjenama cijene zemljišta i komunalne infrastrukture iz članka 2. i 11. ovoga Zakona. Nadalje, određuje se izuzeće od obveze izrade kalkulacije povratnog priljeva sredstava za slučaj izgradnje stanova sukladno članku 32. ovoga Zakona, a za potrebe djelatnih vojnih osoba, policijskih službenika i drugih državnih i javnih službenika i namještenika, zbog mogućnosti najma.

**Uz članak 20.**

Odredbama ovoga članka daje se prvenstvo na kupnju stana osobama koje stan kupuju u skladu s odredbom članka 3. stavka 3. važećeg Zakona, odnosno radi osiguranja stanova zaštićenim najmoprimcima koji koriste stan u vlasništvu fizičkih osoba.

**Uz članak 27.**

Predloženim izmjenama ovoga članka određuje se prvenstvo na najam stana osobama koje stan iznajmljuju u skladu s odredbom članka 3. stavka 3. važećeg Zakona, odnosno za najam stanova zaštićenim najmoprimcima koji koriste stan u vlasništvu fizičkih osoba.

**Uz članak 29.**

Izmjenom ovoga članka jasnije se razgraničuju potencijalni nositelji investitorskih poslova, te se određuje da se ukupna sredstva koja pripadaju Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne samouprave koriste za daljnje poticanje stanogradnje. Također se propisuje dokumentacija koju je javna ustanova dužna osigurati i dostaviti Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama u svrhu dokaza svrhovitog korištenja javnih sredstava i povrata javnih sredstava prema ostvarenom prihodu od prodaje i najma stanova, poslovnih prostora, garaža i garažno parkirnih mjesta, a koja sredstva je osigurala Republika Hrvatska, te postupanje Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama koja doznaju poticana sredstva javnim ustanovama.

**Uz članak 32.**

Odredbama ovoga članka u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji dodaje se članak kojim se među posebne programe koje provodi Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama uvodi mogućnost izgradnje stanova za najam, u vlasništvu Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, 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 34.**

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

**Uz članak 35.**

Uređuje se stupanje na snagu ovoga Zakona.

#### **IV. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU ZAKONA**

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

#### **V. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA U ODNOSU NA RJEŠENJA IZ PRIJEDLOGA ZAKONA TE RAZLOZI ZBOG KOJIH SU TE RAZLIKE NASTALE**

Hrvatski sabor je na 7. sjednici održanoj 2. ožujka 2018. godine raspravljao o Prijedlogu zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, kojeg je prihvatio zaključkom, s tim da su predlagatelju upućene sve primjedbe, prijedlozi i mišljenja iznesena u raspravi radi pripreme Konačnog prijedloga zakona.

U skladu s navedenim izrađen je Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, koji se od Prijedloga toga zakona razlikuje u sljedećem:

- naziv neprofitna pravna osoba zamijenjen je nazivom javna ustanova, u skladu s odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, prema kojima jedinice lokalne samouprave osnivaju javne ustanove i druge pravne osobe, odnosno trgovačka društva
- propisana je dokumentacija koju je javna ustanova dužna osigurati i dostaviti Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama u svrhu dokaza svrhovitog korištenja javnih sredstava i povrata javnih sredstava prema ostvarenom prihodu od prodaje i najma stanova, poslovnih prostora, garaža i garažno parkirnih mjesta, a koja sredstva je osigurala Republika Hrvatska, te postupanje Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama koja doznačuje poticana sredstva javnim ustanovama, prema prihvaćenom prijedlogu zastupnice Grozdane Perić
- uređeno je pravo prvenstva zaštićenim najmoprimcima koji koriste stan u vlasništvu fizičkih osoba za osiguranje stanova radi usklađenja s Konačnim prijedlogom zakona o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova koji je u postupku donošenja.

#### **VI. PRIJEDLOZI I MIŠLJENJA DANI NA PRIJEDLOG ZAKONA KOJE PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO, S OBRAZLOŽENJEM**

Prijedlog zastupnika Davora Lončara u ime kluba HDZ-a da se demografska obnova definira Zakonom nije prihvaćen, budući da je navedena tematika već uključena u važeći Zakon, na način da uvjete, mjerila i postupak za određivanje reda prvenstva za kupnju stana propisuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave ovisno o lokalnim potrebama i prilikama. Nadalje, odredbe važećeg Zakona kojima se prvenstvo na kupnju stana daje građanima koji prvi puta stječu stan u vlasništvo uz mogućnost kupnje kupnja stana uz obročnu otplatu, koji rok otplate ne može biti duži od 31 godinu, pokazuje da ovaj Zakon vodi računa o demografskim pitanjima i mjerama.



Drugi prijedlog zastupnika Davora Lončara u ime kluba HDZ-a da bi se cijena zemljišta trebala razraditi zavisno od područja do područja, a čime bi se uključilo različitosti u segmentima izgrađenosti komunalne infrastrukture nije prihvaćen, jer je to već uključeno u važeći Zakon u dijelu kojim se definira da ukupna vrijednost građevinskog zemljišta, uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu, odnosno vrijednost tih sredstava jedinice lokalne samouprave sadržana u prodajnoj cijeni m<sup>2</sup> stana ne može biti viša od 50% etalonske cijene građenja, što podrazumijeva da cijena ovisi o lokalnim prilikama i da može biti niža.

Daljnji prijedlog zastupnika Davora Lončara u ime kluba HDZ-a da bi trebalo obvezati općine i gradove da resornom ministarstvu dostave plan kojim se iskazuje zainteresiranost za stambeno poticanu izgradnju, te uključiti prezentaciju programa gdje bi se općine i gradovi upoznali s pogodnostima Programa POS-a nije prihvaćen, jer je navedeno već uključeno u važeći Zakon u dijelu kojim se propisuje da je upravno tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za poslove stanovanja dužno voditi cjelovitu evidenciju pristiglih zahtjeva za kupnju stana i o tome izvješćivati APN najmanje jedanput godišnje, te da jedinica lokalne samouprave koja je spremna osigurati zemljište i druga sredstva za izgradnju stanova dostavlja APN-u kao nositelju investitorskih poslova odgovarajuću ponudu za ustupanje određenog građevinskog zemljišta, odnosno lokacije za izgradnju stanova. Vezano na primjedbu prezentacije Programa POS-a, APN kao nositelj investitorskih poslova utvrđuje provedbeni program POS-a što uključuje i provedbu aktivnosti prezentacije i prikupljanja podataka o zainteresiranosti jedinica lokalne samouprave u vezi s provedbom ovog programa.

Nadalje, prijedlog zastupnika Davora Lončara u ime kluba HDZ-a da se cijena stana ili građevinskog zemljišta razradi u odnosu na područja, odnosno ovisno o komunalnoj opremljenosti zemljišta, te da se razmisli o dodatnim mogućnostima smanjenja cijene oslobađanjem od plaćanja komunalnog doprinosa i priključaka, povoljnijim kreditima s nižom kamatnom stopom i dužim rokom otplate nije prihvaćen, jer je propisivanjem najviše prodajne cijene stana, odnosno građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture, omogućeno određivanje konačne cijene stana, odnosno cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture, koja je niža od propisane najviše cijene, a ovisno o lokalnim prilikama, odnosno o odluci jedinica lokalne samouprave o oslobađanju naplate komunalnog doprinosa. Nadalje, nositelj investitorskih poslova dio financijskih sredstava potrebnih za izgradnju stanova pribavlja i na tržištu kapitala od poslovnih banaka, stambenih štedionica i drugih financijskih institucija putem kredita odobrenih građanima u skladu sa sporazumom o poslovnoj suradnji sklopljenog s bankom, a kojim se definira kamatna stopa. Također, rok otplate kredita propisan najduže od 31 godinu od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji je dostatan i nema potrebe za produljenjem.

Primjedba zastupnika Mire Bulja da cijene stana ne mogu biti iste u nerazvijenim krajevima kao u razvijenim središtima gdje je gušća naseljenost i viši BDP, te da rješavanje stambenog pitanja po ovom zakonu ne uključuje regionalni razvoj i nerazvijene krajeve što bi trebalo uzeti u obzir, odnosno da je prijedlog zakona u odnosu na dosadašnji antidemografski nije prihvaćena, budući da je utvrđeno da se propisivanjem najviše prodajne cijene stana omogućava određivanje konačne cijene stana, koja može biti niža od propisane najviše cijene, ovisno o lokalnim prilikama. Nadalje, odredbama važećeg Zakona, a kojim se javnim sredstvima potiče gradnja i rekonstrukcija (dogradnja i nadogradnja) obiteljskih kuća kojim se osigurava fizičkim osobama novi stambeni prostor, omogućava se rješavanje stambenog pitanja upravo na ovim područjima gdje je način stambenog rješenja stanovanje u obiteljskim kućama.

Odredbe važećeg Zakona kojima se prvenstvo na kupnju stana daje građanima koji prvi puta stječu stan u vlasništvo uz mogućnost kupnje stana uz obročnu otplatu, koji rok otplate ne može biti duži od 31 godinu, pokazuje da ovaj Zakon vodi računa o demografskim pitanjima i mjerama.

Nadalje, prijedlog zastupnice Anke Mrak-Taritaš u ime kluba GLAS-a i HSU-a da treba razmisliti o mogućnosti da se i na lokalnoj razini grade stanovi za najam za javne službenike i namještenike budući da na toj razini ima najviše saznanja o potrebama nije prihvaćen, jer prema ovom zakonskom prijedlogu 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, te APN iste daje u najam na određeno vrijeme, sukladno pravilniku kojim se propisuju detaljniji uvjeti, mjerila i postupak davanja u najam stanova, a što podrazumijeva izgradnju stanova za najam na cijelom području Republike Hrvatske i uključuje javne službenike i namještenike koji će se zaposliti u javnim službama na području jedinica lokalne samouprave. Nadalje, odredbama važećeg Zakona propisano je da se stanovi izgrađeni u Programu POS-a mogu prodati i jedinicama lokalne samouprave radi davanja istih u najam, te su gradovi i općine i do sada imali mogućnost donositi odluke o dodijeli ovih stanova u najam deficitarnom kadru.

Primjedba zastupnika Davora Vlaovića da jedinice lokalne samouprave nisu iskazale interes za izgradnju stanova po modelu POS-a jer nemaju dovoljno financijskih sredstava za osiguranje komunalno opremljenog građevinskog zemljišta, te samim tim omogućile građanima rješavanje stambenog pitanja po prihvatljivim cijenama i prijedlog da zakon treba sadržavati socijalnu komponentu da svi građani imaju jednaku priliku pri rješavanju svog stambenog pitanja nisu prihvaćeni, jer je to već definirano odredbama važećeg Zakona, prema kojima, ukoliko jedinica lokalne samouprave ne osigura dostatno građevinsko zemljište ili uređenje komunalne infrastrukture, APN može, radi zadovoljavanja stambenih potreba na određenom području, kupiti građevinsko zemljište i osigurati financiranje uređenja komunalne infrastrukture, a čime je omogućeno svim građanima rješavanje stambenog pitanja u programu POS-a.

Primjedba zastupnika Ivana Pernara u ime kluba Živog zida i SNAGA-e da zakonski prijedlog ne rješava uzrok problema, a to je nepostojanje urbanističkih planova te visoka davanja za komunalni doprinos i priključke na komunalnu infrastrukturu, iz kojih razloga građani nisu u mogućnosti sami graditi svoje kuće i rješavati stambeno pitanje nije prihvaćena, budući da navedeno nije predmet ovoga zakona.

Nadalje, primjedba zastupnika Tomislava Panenića da dosadašnjim programima POS-a nisu zastupljena ruralna područja te da se na taj način potiče preseljenje u velike gradove i napuštanje ovih krajeva nije prihvaćena, budući da se odredbama važećeg Zakona javnim sredstvima, osim izgradnje stanova u višestambenim zgradama, potiče gradnja i rekonstrukcija (dogradnja i nadogradnja) obiteljskih kuća kojim se osigurava fizičkim osobama novi stambeni prostor, te se omogućava rješavanje stambenog pitanja upravo na ovim područjima gdje je način stambenog rješenja stanovanje u obiteljskim kućama.

Prijedlog zastupnika Vedrana Babića u ime kluba SDP-a da bi predloženim novim programom izgradnje stanova za najam za državne i javne službenike i namještenike trebalo uključiti i službenike i namještenike jedinica lokalne samouprave nije prihvaćen, jer je odredbama važećeg Zakona propisano da se stanovi izgrađeni u Programu POS-a mogu

prodati i jedinicama lokalne samouprave radi davanja istih u najam te su gradovi i općine i do sada imali mogućnost donositi odluke o uvjetima i mjerilima za dodjelu ovih stanova u najam.

Drugi prijedlog zastupnika Vedrana Babića u ime kluba SDP-a da se uvede odredba kojom zaduženje neprofitnih pravnih osoba neće ulaziti u propisani limit zaduženja jedinica lokalne samouprave budući da se ovo zaduženje vraća iz prihoda neprofitne pravne osobe i ne opterećuje proračun jedinice lokalne samouprave nije prihvaćen, jer se prijedlog ne odnosi na ovaj zakonski prijedlog već na poseban propis o proračunu.

Prijedlog zastupnice Ane Komparić Devčić da predloženim novim programom izgradnje stanova za najam za državne i javne službenike i namještenike treba uključiti i službenike i namještenike jedinica lokalne samouprave nije prihvaćen, jer je odredbama važećeg Zakona propisano da se stanovi izgrađeni u Programu POS-a mogu prodati i jedinicama lokalne samouprave radi davanja istih u najam te su gradovi i općine i do sada imali mogućnost donositi odluke o uvjetima i mjerilima za dodjelu ovih stanova u najam.

Nadalje, prijedlog zastupnika Ivana Šukera da je predloženim zakonom potrebno omogućiti iste kreditne uvjete za proširenje ili nadogradnju obiteljske kuće kao za kupnju stana nije prihvaćen, budući da je utvrđeno da su odredbama važećeg Zakona već osigurani jednaki kriteriji pri podizanju kredita, kako kupcima stana, tako i fizičkim osobama prilikom gradnje ili rekonstrukcije (dogradnja i nadogradnja) obiteljskih kuća, a za što je utvrđen provedbeni program.

Prijedlog zastupnika Josipa Borića da se u odredbama predloženog zakona ne može prepoznati koja je najniža razina zainteresiranosti jedinice lokalne samouprave u odnosu na broj stanova koji bi se mogao graditi na određenoj lokaciji te da bi se isto trebalo propisati predloženim zakonom nije prihvaćen, budući da je odredbama važećeg Zakona to definirano na način da jedinica lokalne samouprave koja je spremna osigurati zemljište i druga sredstva za izgradnju stanova dostavlja APN-u odgovarajuću ponudu u kojoj je, uz ostalo, uključena procjena ponuditelja u vezi s mogućnostima prodaje ili najma stanova. Ocjenu podobnosti ponuđene lokacije utvrđuje APN ovisno o uvjetima gradnje na toj lokaciji, procjeni troškova izgradnje i izvorima financiranja, te mogućnostima prodaje ili najma stanova, te se procjenjuje da dodatni kriteriji i ograničenje broja stanova ne bi pridonijeli kvalitetnoj ocjeni podobnosti za moguću gradnju.

Primjedba zastupnika Josipa Borića da je prvenstveno neinformiranost, odnosno provedba kvalitetne kampanje kojom bi općine i gradovi iz ruralnih krajeva upoznali mlade obitelji s mogućnostima i pogodnostima programa POS-a, dovela do toga da se POS ne provodi u ovim krajevima nije prihvaćena, budući da je to već uključeno u Zakon u dijelu kojim se propisuje da je upravno tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za poslove stanovanja dužno voditi cjelovitu evidenciju pristiglih zahtjeva za kupnju stana i o tome izvješćivati APN najmanje jedanput godišnje, te da jedinica lokalne samouprave koja je spremna osigurati zemljište i druga sredstva za izgradnju stanova dostavlja APN kao nositelju investitorskih poslova odgovarajuću ponudu za ustupanje određenoga građevinskog zemljišta, odnosno lokacije za izgradnju stanova. Vezano na primjedbu prezentacije Programa POS-a, APN kao nositelj investitorskih poslova utvrđuje provedbeni program POS-a, što uključuje i provedbu aktivnosti prezentacije i prikupljanja podataka o zainteresiranosti jedinica lokalne samouprave u vezi s provedbom ovog programa.

Prijedlog zastupnika Alena Preleca da bi predloženim zakonom trebalo definirati raspodjelu financijskih sredstava na način da manje sredine mogu koristiti više sredstava, a veći gradovi manje sredstava nije prihvaćena, budući da bi se time gradove i općine stavilo u neravnopravni položaj.

Drugi prijedlog zastupnika Alena Preleca da se iznađu mogućnosti dodatnog angažmana države u smanjenju cijene stana kako bi isti bili dostupniji mladim ljudima, smanjenjem PDV-a, smanjenjem kamatnih stopa sa 3% i 4% na 1%, nije prihvaćen budući da se smanjenje PDV-a ne odnosi na ovaj Zakon, dok kamatna stopa nije definirana Zakonom, već je ista sadržana u ponudi banke koja se dostavlja na javni poziv i sadržana je u sporazumu o poslovnoj suradnji sklopljenog između APN-a i banke.

Nadalje, prijedlog zastupnika Gordana Marasa da se odredbama zakona treba spriječiti prodaja ovih stanova kako bi se onemogućilo kupcima da na njima profitiraju na način da prodaju stan i zarade na njemu 50 tisuća eura nije prihvaćena, budući da je ista odredba bila propisana zakonom, ali je ukinuta. Naime, Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, broj 76/07) odredbama stavka 28.a bilo je propisano da vlasnik stana koji je stan kupio na temelju ovoga Zakona, bez obzira na način plaćanja, ne može otuđiti stan, odnosno stvarnopravno raspolagati istim u roku 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji, te da će se zabrana otuđenja, odnosno zabrana stvarnopravnog raspolaganja nekretninama upisati u zemljišne knjige istodobno s upisom prava vlasništva kupca. Iznimno, prodaja stana mogla se odobriti i prije isteka roka od 10 godina, uz suglasnost APN-a. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, broj 86/12) članak 28.a je brisan.

Prijedlog zastupnika Josipa Križanića da se prošire mogućnosti i da se privatnim investitorima omogući ulaganje u POS uz suglasnost JLS-a i APN-a nije prihvaćen, jer je odredbama važećeg Zakona isto definirano na način da 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.

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> stambene površine u Republici Hrvatskoj, iskazanu po m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

## **NEPROFITNA PRAVNA OSOBA**

### **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 cjelinu sa zgradom u kojoj se nalazi stan.

(2) Financijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava se pokriće dijela troškova izgradnje po m<sup>2</sup> neto površine garaže u visini 60%, odnosno po m<sup>2</sup> 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, umanjenim 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> korisne, odnosno prodajne površine ne može biti viša od etalonske cijene građenja m<sup>2</sup> 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 21.

(1) Pravo na kupnju stana uz obročnu otplatu imaju:

- građani – državljani Republike Hrvatske,
- jedinice lokalne samouprave i druge pravne osobe sa sjedištem u Republici Hrvatskoj.

(2) Prvenstvo na kupnju stana, neovisno od načina plaćanja, imaju:

- građani koji prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja,
- osobe koje kupuju stan u skladu s odredbom članka 3. stavka 3. ovoga Zakona.

(3) Red prvenstva na kupnju stana za građane određuje se prema uvjetima i mjerilima koji se utvrđuju ovisno naročito o uvjetima stanovanja i stambenom statusu, na način da prednost na kupnju imaju osobe koje nemaju odgovarajuće riješeno stambeno pitanje, odnosno nemaju odgovarajući stan.

(4) Odgovarajućim stanom u smislu stavka 3. ovoga članka razumijeva se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 35 m<sup>2</sup> korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m<sup>2</sup>. Odgovarajućim stanom ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac.

### **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 redoslijedom 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 javni sredstva, za svaku lokaciju posebno.

#### **Članak 29.**

(1) Sredstva od prodaje i najma nekretnina uplaćuju se na poseban račun Agencije.

(2) Sredstva od prodaje i najma stanova, odnosno prodaje 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 i najma stanova odnosno prodaje poslovnih prostora, garaža i garažno-parkirnih mjesta koja pripadaju jedinici lokalne samouprave, Agencija doznačuje toj jedinici u njezin proračun prema izvršenim uplatama kupaca, u pravilu tromjesečno ili u slučaju najma na način određen člankom 6. ovoga Zakona.

(4) Agencija je dužna voditi cjelovitu evidenciju prodanih stanova i drugih nekretnina, te stanova danih u najam, pratiti obročnu otplatu i naplatu najamnine, kao 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.