

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

## **I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA**

Ustavna osnova za donošenje ovog Zakona sadržana je u odredbi članka 2. stavka 4. alineja 1. i članka 16. Ustava Republike Hrvatske.

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

### **Ocjena stanja**

Zakon o društveno poticanoj stanogradnji donesen je u prosincu 2001. (Narodne novine, broj 109/2001), a Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji donesen je u lipnju 2004. (Narodne novine, broj 82/2004).

U dosadašnjoj primjeni Zakon o društveno poticanoj stanogradnji u trajanju od pet godina pokazao se je svrsishodnim i uporabivim. U vremenu primjene Zakona uočile su se određene manjkavosti kao i nove dopunjujuće ideje. Iz gore navedenog razloga potrebno je pristupiti izmjenama i dopunama postojećeg Zakona.

Cijene stanova, koji se kupuju temeljem Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, potrebno je korigirati u pogledu cijene građevinskog zemljišta. Cijene građenja su do danas ostale približno iste u odnosu na 2001 godinu kada je započela izgradnja takvih stanova dok su se cijene zemljišta, a posebno u velikim gradovima gdje je potreba za takvim stanovima najveća, udvostručila.

Stoga predlažemo da se u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (u daljnjem tekstu Zakon) maksimalna cijena građevinskog zemljišta koju može kupiti APN poveća od iznosa 10% vrijednosti etalonske cijene građenja na 20%. Nastalo povećanje (100%) maksimalne cijene građevinskog zemljišta uvjetovalo bi i povišenje kreditiranja istog od današnjih 70€/m<sup>2</sup> na 140€/m<sup>2</sup>. Dopunska sredstva potrebna za povećano kreditiranje od strane jedinice lokalne samouprave bilo bi za njih znatno opterećenje kao i za proračun Republike Hrvatske. Razliku u cijeni trebaju snositi kupci, a dopunska kreditna sredstva osiguravaju poslovne banke. Današnje cijene stanova prema Programu POS-a niže su od cijena na slobodnom tržištu i do 100% i podnose povećanje maksimalne cijene stana za 7,7%, a banke su suglasne sa takvim povećanim udjelom u kreditiranju.

Povećanjem cijene zemljišta za 70€/m<sup>2</sup> ista bi iznosila zajedno s cijenom infrastrukture 280€/m<sup>2</sup>. Ukoliko zemljište i infrastrukturu osigurava JLS u iznosu od 280€/m<sup>2</sup> nastaje velika disproporcija u ulaganju i kreditiranju JLS-a u odnosu na RH koja sudjeluje samo sa 175€/m<sup>2</sup>. Novina u prijedlogu je da dio angažiranih sredstava za nabavu građevinskog zemljišta i izgradnju infrastrukture koje osigurava JLS u iznosu od 35% ugovorene cijene sa APN-om JLS dobije isplaćeno odmah putem APN-a, po naplati od kupaca iz kupoprodajne cijene

stanova, garaža i poslovnih prostora. Sredstva bi se isplaćivala JLS-u u roku do **60** dana nakon što kupac plati učešće u visini od 15% od prodajne cijene stana i njegova kreditna sredstva banka uplati APN-u po potpisu predugovora o kupoprodaji stana iz Programa POS-a. Na taj način JLS bi dobila dio sredstava odmah, a ostatak nakon što kupac otplati banci svoj kredit. Tako bi JLS dobila dio sredstava za potrebe komunalnog opremanja lokacije na kojoj se grade stanovi i izjednačila bi se neravnomjernost u ulaganju Republike Hrvatske i JLS uz kreditiranje kupaca kao do sada po JLS-u u iznosu od 65% vrijednosti zemljišta i infrastrukture.

U slučajevima kad zemljište osigurava Republika Hrvatska putem APN-a JLS ne dobija povrat od 35% vrijednosti infrastrukture odmah već po otplati danog kredita kupcima shodno postojećem Zakonu. Vrijednost kreditne subvencije RH kod kreditiranja kupca od 245€/m<sup>2</sup> kad zemljište osigurava APN ostaje ista bez obzira na to što sadašnja cijena zemljište poskupljuje za 70€/m<sup>2</sup>. U tom slučaju tu razliku u cijeni kupcu kreditira poslovna Banka.

Uz povećanje cijene zemljišta svrsishodnija primjena i operativnost Zakona osigurava se i mogućnošću osiguranja ukupne ili djelomične infrastrukture po APN-u. Ta mogućnost se primjenjuje samo u slučajevima kad lokalne uprave nisu u mogućnosti osigurati infrastrukturu, a potrebe za stanovima građanstva su velike. Kupcima se na taj način osigurava izgradnja stanova uz istu cijenu stana i kreditiranje sa povećanom prosječnom kamatom od 3,72% na 4,1%.

Kako je izmjenom članka 13. utvrđena mogućnost da APN kupi građevinsko zemljište potrebno za izgradnju stanova po povećanoj cijeni, « koja ne može biti viša od 20% etalonske cijene građenja (10% - po do sada važećem Zakonu) ukupne korisne površine stanova u građevini«, predlaže se ukidanje odredbe članka 18, jer ona postaje bespredmetna. Ovo posebno zbog činjenice da se u dosadašnjoj provedbi Zakona pokazalo da se uglavnom ugovaralo građenje sa izvođačima koji imaju u vlasništvu zemljište po maksimalno Zakonom predviđenoj cijeni, odnosno na taj način se izbjegavalo tržišno natjecanje sukladno Zakonu o javnoj nabavi.

Dopunama članka 17. stavka 5. utvrđuje se da se u provedbi ovog Programa ne donosi Rješenje o komunalnom doprinosu i isti se ne naplaćuje, a stavkom 6. Agencija se obvezuje zaključiti ugovore za izgradnju potrebne infrastrukture sa pravnim osobama koje obavljaju pojedinu komunalnu djelatnost za Jedinice lokalne samouprave.

Odredbom članka 28.a određuje se da vlasnik stana koji je kupio stan u POS programu u slučaju prodaje stan ne može otuđiti u roku od 10 (deset) godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji, te da će se zabrana otuđenja upisati u zemljišne knjige.

Kako se poticajna sredstva osiguravaju iz Državnog proračuna i pod povoljnijim uvjetima od uvjeta na tržištu nužno je spriječiti kupnju stana u POS programu u cilju prodaje nakon useljenja (u periodu od 10 (deset) godina) po višim cijenama i ostvarivanje zarade u programu kojem je osnovni cilj zadovoljavanje stambenih potreba i poboljšanje kvalitete stanovanja građana.

## USPOREDBA CIJENA STANOVA KOD POVEĆANE CIJENE ZEMLJIŠTA

Cijena stana je promjenjiva radi niza različitih faktora koji utječu na cijenu. Zbog usporedbe utjecaja promjene cijene zemljišta sa 10% etalonske cijene građenja na predloženih 20% u kupnji stana uzeti su određeni elementi cijene kao konstanta i to:

- prosječna veličina stana POS-a od 64m<sup>2</sup>
- postojeća etalonska cijena građenja od 700€/m<sup>2</sup>
- cijena građenja je 700€/ m<sup>2</sup> (postojeća etalonska cijena građenja)
- maksimalna cijena zemljišta 10% etalonske cijene ili 70€/m<sup>2</sup>
- maksimalna cijena zemljišta 20% etalonske cijene ili 140€/m<sup>2</sup>
- maksimalna prosječna cijena stana je 910€/m<sup>2</sup> odnosno po novom 980€/m<sup>2</sup>
- kamata banke, u općem slučaju za korisnike kredita koji nisu komitenti banke u počeću od 2,6% i u vrijeme otplate kredita od 5,6%
- rok otplate kredita je 31 godina (početak 1 godina otplate kredita 30 godina)

Uz navedene pretpostavke dana je usporedba cijene stana i ostalih uvjeta kupnje, te cijene zemljišta od 70€/m<sup>2</sup> u odnosu na predloženu cijenu zemljišta od 140€/m<sup>2</sup> (20% etalonske cijene) u odnosu na slučaj kad zemljište osigurava JLS ili APN.

Iz izračuna je vidljivo da:

- sadašnja cijena stana iznosi 58.240,00€, a predložena cijena bi iznosila 62.720,00€ ili **7,7% više**
- su analogno cijeni stana i mjesečni obroci od dosadašnjih 233,50 € porasli na 252,40€ ili **8% više**, odnosno 264,38€ kad APN osigurava i zemljište i infrastrukturu je **13,22% više**
- u slučaju kad JLS osigurava infrastrukturu, visina prosječne kamate je za kupce približno ista 3,69% (za cijenu stana od 910€/m<sup>2</sup>) odnosno **3,72%** kod nove cijene stana od 980€/m<sup>2</sup>.
- se ukupna cijena stana povećava sa 98.832,76€ sa kamatama na predložena 100.203,74€ ili **7,61% više** (u slučaju osiguranja zemljišta po JLS), odnosno zemljište kupuje Agencija iznosila bi 104.585,36€ ili maksimalno **12,66% više**
- u slučajevima kad uz zemljište Agencija osigurava i infrastrukturu mjesečni obrok iznosi 264,38€, prosječna kamata iznosi 4,1%, a ukupna cijena stana sa kamatama 104.585,36€.
- zanemarive razlike u pojedinim kategorijama utvrđuju opravdanost uvođenja povratka dijela cijene zemljišta i infrastrukture JLS-u u visini od 35% cijene.

Temeljem provedenih izračuna može se utvrditi da poskupljenje stana zbog povećanja jedinične cijene sa 910€/m<sup>2</sup> na 980€/m<sup>2</sup> neto korisne površine stana iznosi 7,7%, a mjesečni obrok 8,6% uz približno istu kamatu od 3,72% godišnje.

U slučajevima kada APN osigurava i zemljište i potrebnu komunalnu infrastrukturu cijena stana se povećava za 7,7%, mjesečni obroci za maksimalno 13,22%, a kamata **iznosi 4,1%**.

Predloženi postotak povratka dijela cijene zemljišta i infrastrukture od 35% je realan i uklapa se u sve vidove raznih komparacija.

## **OCJENA POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA**

Provođenje ovog Zakona neće zahtijevati osiguranje dodatnih sredstava u Državnom proračunu (iako poskupljenje stana iznosi 7,7%) budući su sredstva za provođenje Zakona o društveno poticanoj stanogradnji predviđena u Državnom proračunu za 2007. godinu) a u konačnici sva ta sredstva platit će kupci kroz povećanu cijenu stana, te će se sredstva vratiti.

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

### **Članak 1.**

U Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001 i 82/2004) u članku 3. stavku 3. iz riječi "fizičkih osoba" umjesto zarezav stavlja se točka, a riječi "kao i osobama iz članka 52. stavka 4. Zakona o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96 i 48/98) koje koriste stan namijenjen za nadstojnika zgrade" brišu se.

### **Članak 2.**

U članku 6. iza stavka 2. dodaju se stavci 3. i 4. koji glase:

"(3) U slučajevima iz stavka 2. kada jedinica lokalne samouprave osigurava građevinsko zemljište Agencija od svake kupoprodaje stana, poslovnog prostora, garaže ili garažno parkirnog mjesta na stambenom objektu isplaćuje jedinici lokalne samouprave 35% cijene građevinskog zemljišta, koja je utvrđena u ugovoru koji je zaključen između Agencije i jedinice lokalne samouprave iz članka 17. stavka 4. ovoga Zakona. Isplata jedinici lokalne samouprave obavlja se u roku od dva mjeseca po naplati Agencije od kupaca temeljem zaključenog predugovora o kupoprodaji.

(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 garažno parkirnog mjesta na stambenom objektu isplaćuje jedinici lokalne samouprave 35% cijene komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu koja je utvrđena u ugovoru zaključenom između Agencije i jedinice lokalne samouprave iz članka 17. stavka 4. ovoga Zakona."

Dosadašnji stavak 3. postaje stavak 5.

### **Članak 3.**

U članku 7. stavak 1. brojka "30%" zamjenjuje se brojkom "40 %".

### **Članak 4.**

Članak 13. mijenja se i glasi:

"Radi zadovoljavanja stambenih potreba na određenom području u skladu s Programom POS-a, posebno ako jedinica lokalne samouprave ne osigura dostatno građevinsko zemljište, 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 koje ne može biti viša od 20% etalonske cijene građenja ukupne korisne površine stanova u građevini koja će se graditi na tom zemljištu."

### **Članak 5.**

U članku 17. iza stavka 4. dodaje se novi stavak 5. koji glasi:

"(5) U provedbi Programa društveno poticane stanogradnje prilikom izdavanja građevinske dozvole ne donosi se rješenje o komunalnom doprinosu."

Iza stavka 5., dodaje se novi stavak 6., koji glasi:

"(6) Kada Agencija osigurava financiranje uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu dužna je zaključiti ugovore za izgradnju potrebne infrastrukture sa pravnim i fizičkim osobama koje obavljaju pojedinu komunalnu djelatnost."

Dosadašnji stavak 5. postaje stavak 7.

### **Članak 6.**

Članak 18. briše se.

### **Članak 7.**

U članku 19. brojka "30%" zamjenjuje se brojkom "40%".

### **Članak 8.**

Iza članka 28. dodaje se novi članak 28.a koji glasi:

#### **"Članak 28.a**

Vlasnik stana koji je stan kupio temeljem ovog Zakona, bez obzira na način plaćanja, stan ne može otuđiti odnosno stvarnopravno raspolagati istim u roku 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Zabrana otuđenja, odnosno zabrana stvarnopravnog raspolaganja nekretninama iz stavka 1. ovog članka, upisat će se u zemljišne knjige istodobno s upisom prava vlasništva kupca.

Iznimno, od određenog stavkom 1. ovoga članka, prodaja stana može se odobriti i prije isteka roka od 10 godina, uz suglasnost Agencije, pod uvjetom da kupac plati prodavatelju razliku između prodajne cijene stana i stvarne tržišne cijene u vrijeme sklapanja ugovora."

**PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE****Članak 9.**

Postupci pokrenuti prema odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001 i 82/2004), a koji nisu dovršeni do stupanja na snagu ovog Zakona sklapanjem ugovora o kupoprodaji, dovršiti će se po odredbama ovog Zakona.

**Članak 10.**

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

## OBRAZLOŽENJE POJEDINIH ODREDBI

### *Uz članak 1. (izmjena članka 3 stavak 3.)*

Ovom izmjenom članka 3. stavka 3. predviđeno je brisanje riječi: "kao i osobama iz članka 52. stavka 4. Zakona o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96 i 48/98) koje koriste stan namijenjen za nadstojnika zgrade" budući je u međuvremenu pitanje tih osoba regulirano Zakonom o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade (Narodne novine, 22/2006).

### *Uz članak 2. (izmjena članka 6.)*

Ovom djelomičnom izmjenom članka 6. predviđeno je kada jedinica lokalne samouprave osigurava građevinsko zemljište da Agencija od svake kupoprodaje stana, poslovnog prostora, garaže ili garažno parkirnog mjesta na stambenom objektu isplaćuje jedinici lokalne samouprave 35% cijene građevinskog zemljišta koja je utvrđena u Ugovoru koji je zaključen između Agencije i jedinice lokalne samouprave, a isplata se obavlja u roku od dva mjeseca po naplati Agencije od kupaca temeljem zaključenih Predugovora o kupoprodaji.

Isti princip predlaže se i u slučaju kada jedinica lokalne samouprave podmiruje troškove koji se odnose na osiguranje uređenja komunalne infrastrukture i priključaka.

### *Uz članak 3. (izmjena članka 7.)*

Člankom 1. uređuju se pobliže pitanja iz članka 7. važećeg Zakona koji se odnose na javna sredstva jedinice lokalne samouprave s kojima ona sudjeluje u izgradnji stanova, te ograničava (povećava) ukupna vrijednost tih sredstava sadržanih u prodajnoj cijeni m<sup>2</sup> stana sa 30% etalonske cijene građenja najviše do 40% etalonske cijene građenja.

### *Uz članak 4. (izmjena članka 13.)*

Ovom djelomičnom izmjenom članka 13. Agencija može radi provedbe programa stanogradnje zacrtanog u određenom opsegu, kada jedinica lokalne samouprave ne osigura dovoljno zemljišta za rješavanje stambenih potreba, uz prethodnu suglasnost ministra kupiti zemljište za izgradnju ako lokaciju ocijeni podobnom i gradnju opravdanu u pogledu troškova i cijene stanova u odnosu na mogućnost prodaje, te se utvrđuje da cijena zemljišta ne može biti viša od 20% etalonske cijene građenja ukupne korisne površine stanova u građevini koja će se graditi na tom zemljištu (po važećem Zakonu cijena zemljišta ne može biti viša od 10% etalonske cijene)

### *Uz članak 5. (dopuna članka 17.)*

Ovom dopunom odredbe članka 17. stavkom 5. utvrđuje se da se u provedbi ovog Programa ne donosi Rješenje o komunalnom doprinosu i isti se ne naplaćuje, a stavkom 6. Agencija se obvezuje zaključiti ugovore za izgradnju potrebne infrastrukture sa pravnim osobama koje obavljaju pojedinu komunalnu djelatnost za Jedinice lokalne samouprave, a dosadašnji stavak 5. postaje stavak 7.

Uz članak 6. (brisanje članka 18.)

Kako je izmjenom članka 13. utvrđena mogućnost da APN kupi građevinsko zemljište potrebno za izgradnju stanova po povećanoj cijeni "koja ne može biti viša od 20% etalonske cijene građenja (10% - po do sada važećem Zakonu) ukupne korisne površine stanova u građevini" odredba ovog članka je nepotrebna.

Uz članak 7. (izmjena članka 19.)

Ovom promjenom stavka 2. propisuje se da prosječna prodajna cijena po m<sup>2</sup> ne može biti viša od etalonske cijene građenja m<sup>2</sup> stana uvećane za 40% (po važećem Zakonu cijena ne može biti viša od 30%)

Uz članak 8. (novi članak 28a.)

Ovom odredbom članka 28.a određuje se da vlasnik stana ne može stan otuđiti odnosno stvarnopravno raspolagati istim u roku 10 (deset) godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji sa Agencijom. Iznimno može se odobriti prodaja i prije isteka roka od 10 godina, uz suglasnost Agencije, pod uvjetom da kupac plati prodavatelju (Agenciji) razliku između prodajne cijene stana i stvarne tržišne cijene u vrijeme sklapanja ugovora (otuđenja).

Uz članak 9.

Ovom prijelaznom odredbom se propisuje da će se postupci pokrenuti po odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001 i 82/2004) do donošenja ovog Zakona o izmjenama i dopunama koji nisu dovršeni, dovršiti prema odredbama ovog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji.

Uz članak 10.

Ovom odredbom na uobičajeni način se propisuje vrijeme stupanja na snagu ovoga Zakona.



## **ODREDBE ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI KOJE SE MIJENJAJU I DOPUNJUJU**

### **Članak 3.**

- (3) Stanovi iz stavka 1. ovoga članka namijenjeni su i za prodaju jedinicama lokalne samouprave i drugim osobama radi osiguranja stanova zaštićenim najmoprimcima koji koriste stan u vlasništvu fizičkih osoba, kao i osobama iz članka 52. stavka 4. Zakona o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96 i 48/98) koje koriste stan namijenjen za nadstojnika zgrade.

### **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 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) 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 30% 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 članak 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.

### **Članak 13.**

Radi zadovoljavanja stambenih potreba na određenom području u skladu s Programom POS-a, posebice ako jedinica lokalne samouprave ne osigura dostatno građevinsko zemljište, Agencija može na temelju ocjene podobnosti lokacije i opravdanosti određene izgradnje, uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za javne radove i graditeljstvo kupiti građevinsko

zemljište potrebno za izgradnju stanova, po cijeni koja ne može biti viša od 10% etalonske cijene građenja ukupne korisne površine stanova u građevini koja će se graditi na tom zemljištu.

### **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 građevina koje bi se gradila na tom zemljištu,
  - procjenu ponuditelja u vezi s mogućnostima prodaje stanova, odnosno nekretnine,
  - druge podatke koji mogu biti od važnosti za ocjenu podobnosti lokacije.
- (4) 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 stanova.
- (5) Prava i obveze u pogledu osiguranja građevinskog zemljišta, uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu, vezano za izgradnju i prodaju stanova, uređuje se pisanim ugovorom sklopljenim između Agencije i jedinice lokalne samouprave ili druge osobe koja osigurava sredstva.
- (6) 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 9.**

#### Članak 18. mijenja se i glasi:

"Pravna ili fizička osoba ovlaštena za poslove građenja može Agenciji ponuditi građevinsko zemljište u svom vlasništvu i gradnju stanova uz uvjet da ima ishoduenu lokacijsku dozvolu ili izvod iz detaljnog plana uređenja, u kojem slučaju Agencija s tom osobom može sklopiti ugovor o građenju neposredno bez javnog nadmetanja pod uvjetom da:

- je jedinica lokalne samouprave sukladno članku 6. stavku 1. ovoga Zakona utvrdila stambenu potrebu i interes za kupnju stanova na svom području,
- jedinica lokalne samouprave nema odgovarajuće građevinsko zemljište,
- ponuđena cijena građenja po m<sup>2</sup> korisne površine nije više od etalonske cijene građenja,
- izvođač osigurava odgovarajuće jamstvo za kvalitetno i pravovremeno izvršenje radova,

- predvidiva prodajna cijena stana nije viša od 95% najviše prodajne cijene stana prema ovome Zakonu,
- jedinica lokalne samouprave ugovorno preuzme obvezu podmirenja troškova uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu, te financiranje poslovnih prostora javne namjene iz članka 16. a stavka 3. ovoga Zakona,
- su na cijenu zemljišta primijenjene odredbe članka 11. stavka 1., odnosno članka 13. ovoga Zakona."

U članku 19. stavak 2. mijenja se i glasi:

"Prosječna prodajna cijena stana po m<sup>2</sup> korisne, odnosno prodajne površine na jednom stambenom objektu ne može biti viša od etalonske cijene građenja m<sup>2</sup> stana uvećane za 30%."