

KONAČNI 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., iza riječi: "fizičkih osoba" umjesto zarezava 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. stavku 1. brojka: "30%" zamjenjuje se brojkom: "40 %".

Iza stavka 3. dodaje se novi stavak 4. koji glasi:

"(4) U cijeni iz stavka 1. ovog članka sadržana je i vrijednost komunalnog doprinosa koju investitor plaća prilikom dobivanja akta temeljem kojeg se može graditi. Komunalni doprinos, troškovi uređenja komunalne infrastrukture i cijena priključka na komunalnu infrastrukturu iz stavka 2. i 3. ovog članka ne mogu biti veći od 20% vrijednosti etalonske cijene građenja."

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.

Članak 18. briše se.

Članak 6.

U članku 19. stavku 1. brojka: "30%" zamjenjuje se brojkom: "40%".

Članak 7.

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

"Članak 28a.

- (1) 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.
- (2) Zabrana otuđenja, odnosno zabrana stvarnopravnog raspolaganja nekretninama iz stavka 1. ovog članka, upisat će se u zemljišne knjige istodobno s upisom prava vlasništva kupca.
- (3) 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 8.**

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 9.

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

OBRAZLOŽENJE KONAČNOG PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI

1. Razlozi zbog kojih se Zakon donosi

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

Osnovni razlozi za donošenje Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji su:

- Zbog potrebe povećanja cijene zemljišta sa 10% etalonske cijene građenja ili 70€/m² na predloženih 20% (140€/m²) na koji način se omogućava nastavljanje sa provedbom Programa poticane stanogradnje budući se sa sadašnjom cijenom ne može pribaviti potrebno građevinsko zemljište. Na taj način maksimalna prosječna cijena stana utvrđena je u iznosu od 980€/m²
- Predloženim izmjenama omogućili smo 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.
- Omogućava se da Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama kada JLS nemaju mogućnosti ili ne žele sudjelovati u provedbi Programa POS-a da zaključi ugovore za izgradnju potrebne komunalne infrastrukture sa pravnim osobama koje obavljaju pojedinu komunalnu djelatnost u JLS-ima što do sada nije bilo moguće
- komunalno opremanje zemljišta na kojem se grade stanovi iz POS Programa i komunalni doprinos ne mogu biti veći od 20% etalonske cijene građenja, a komunalni doprinos plaća investitor izgradnje komunalne infrastrukture (JLS ili APN)
- Ukinute su odredbe članka 18. Zakona koji je omogućavao da tvrtke koje daju vlastito zemljište za potrebu izgradnje stanova u Programu POS-a bez javnog natječaja zaključe Ugovor o građenju (na taj način se izbjegavalo tržišno natjecanje sukladno Zakonu o javnoj nabavi).
- Uvodi se zabrana otuđenja stana unutar roka od 10 godina od zaključenja ugovora o kupoprodaji

2. Pitanja koja se uređuju ovim Zakonom

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji uređuje se:

- povećanje cijene zemljišta sa 10% etalonske cijene građenja ili 70€/m² na predloženih 20% (140€/m²) na koji način se omogućava nastavljanje sa provedbom Programa poticane stanogradnje Povećanje cijene zemljišta za 70€/m² iznosila bi zajedno s cijenom infrastrukture 280€/m².
- 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.
- utvrđena je 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"
- utvrđeno je da komunalno opremanje zemljišta na kojem se grade stanovi iz POS Programa i komunalni doprinos ne mogu biti veći od 20% etalonske cijene građenja, a komunalni doprinos plaća investitor izgradnje komunalne infrastrukture (JLS ili APN)
- ukida se mogućnost izravnog ugovaranja Ugovora o građenju sa tvrtkama koje ponude zemljište za potrebu izgradnje stanova u Programu POS-a
- uvodi se zabrana otuđenja stana u roku od 10 godina od zaključenja Ugovora o kupoprodaji

3. Objašnjenje odredbi predloženog Zakona

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, broj 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.)

Ovom izmjenom uređuju se poblize pitanja koja 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 m² stana sa 30% etalonske cijene građenja najviše do 40% etalonske cijene građenja.

Dopunom odredbe članka 7. novim stavkom 4. utvrđuje se da u provedbi ovog Programa iznos komunalnog doprinosa koji plaća investitor (JLS ili APN) ne može biti veći od 20% etalonske cijene građenja uključujući troškove uređenja komunalne infrastrukture i priključaka.

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. (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 6. (izmjena članka 19.)

Ovom promjenom stavka 2. propisuje se da prosječna prodajna cijena po m² ne može biti viša od etalonske cijene građenja m² stana uvećane za 40% (po važećem Zakonu cijena ne može biti viša od 30%)

Uz članak 7. (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 pod uvjetom da kupac plati prodavatelju (Agenciji) razliku između prodajne cijene stana i stvarne tržišne cijene u vrijeme sklapanja ugovora (otuđenja).

Uz članak 8.

Ovom prijelaznom odredbom se propisuje da će se postupci pokrenuti po odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, br.109/01 i 82/04) 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 9.

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

4. Financijska sredstva potrebna za provođenje ovog 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.

RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU OVIM KONAČNIM PRIJEDLOGOM U ODNOSU NA RJEŠENJA IZ PRIJEDLOGA ZAKONA

Hrvatski sabor je na 25. sjednici, 30. ožujka 2007. godine, nakon rasprave prihvatio Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji te uputio predlagatelju primjedbe prijedloge i mišljenja iznesene u raspravi u Hrvatskom saboru i njegovim tijelima tijekom prvog čitanja, radi pripreme konačnog prijedloga Zakona.

Odbor za zakonodavstvo i Odbor za rad, socijalnu politiku i zdravstvo prihvatili su Prijedlog Zakona bez primjedbi.

Uvažavajući zaključak Odbora za lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu da se razmotre primjedbe i prijedlozi izneseni na raspravi u svezi prijedloga u Nacrtu Zakona o ne donošenju rješenja o komunalnom doprinosu, koja primjedba je bila» da je komunalni doprinos izvorni prihod jedinica lokalne samouprave, te bi prijedlog o ne donošenju rješenja negativno utjecalo na realizaciju projekata koji se financiraju iz ovog prihoda».

U ovom Konačnom prijedlogu djelomično su prihvaćene primjedbe i unesene su promjene, imajući u vidu i činjenicu da se u ovom programu ipak rješavaju stambene potrebe građana sa područja jedinica lokalne samouprave, tako da će se donositi rješenje o plaćanju komunalnog doprinosa, ali troškovi komunalnog doprinosa, troškovi uređenja komunalne infrastrukture i cijena priključaka na komunalnu infrastrukturu ne mogu biti veći od 20% vrijednosti etalonske cijene građenja. Izmijenjeni tekst glasi :

- U članku 3. (izmjena članka 7. stavka 1., a iza stavka 3. dodaje se novi stavak 4.) tako da glasi:

(1)«U članku 7. stavak 1. brojka «30» zamjenjuje se brojkom «40».

(4) U cijeni iz stavka 1. ovog članka sadržana je i vrijednost komunalnog doprinosa koju investitor plaća prilikom dobivanja akta temeljem kojeg se može graditi. Komunalni doprinos, troškovi uređenja komunalne infrastrukture i cijena priključka na komunalnu infrastrukturu iz stavka 2. i 3. ovog članka ne mogu biti veći od 20% vrijednosti etalonske cijene građenja.

Nisu prihvaćeni slijedeći prijedlozi i mišljenja izneseni na raspravi na 25. sjednici Hrvatskog sabora:

Na članak 5. (brisanje članka 18. važećeg Zakona) u raspravi koja je provedena, zastupnica Alenka Košiša Čičin Šain iznijela je primjedbu da se brisanjem odredbe članka 18. stvara alibi da se u sprezi sa čelništvom JLS-a ne radi na provođenju Programa POS-a.

Iznesenu primjedbu ne možemo prihvatiti. Naime, rečenom odredbom omogućavalo se da tvrtke koje ponude zemljište za potrebu izgradnje stanova u Programu POS-a mogu izravno, bez javnog natječaja zaključiti Ugovor o građenju i na taj način se izbjegavalo tržišno natjecanje sukladno Zakonu o javnoj nabavi.

Kako je predloženim izmjenama Zakona povećana cijena zemljišta, ova odredba je postala suvišna, budući je predviđeno da sada može i APN kupiti zemljište za potrebnu izgradnju, a kako se ovdje radi o znatnim sredstvima koja su potrebna za provođenje Programa POS-a , ne možemo dopustiti da se zaključuju ugovori o građenju ne poštivajući odredbe Zakona o javnoj nabavi.

Na članak 7. (novi članak 28.a) u raspravi koja je provedena, zastupnica Đurđa Adlešić i Josip Leko dali su primjedbu na predloženi rok od 10 godina zabrane otuđenja stana kupljenog u POS programu navodeći kao razloge da je neprimjereno ljude vezivati uz jedno mjesto stanovanja između ostalog i zbog mogućnosti promjene mjesta rada.

Nesporna je činjenica da su stanovi izgrađeni u POS Programu i sa ovom novom predviđenom etalonskom cijenom od 980€/m² ekonomski znatno prihvatljiviji za razliku od drugih izgrađenih stanova na tržištu i upravo zbog toga i činjenice da smo svjedoci prodaje tih stanova u relativno kratkom roku od useljenja, a kako Republika Hrvatska sudjeluje sa sredstvima iz Državnog proračuna (25%), bez obzira što krajnji korisnik putem kredita otplaćuje kupovnu cijenu stana, mišljenja smo da je opravdano i nužno uvesti zabranu otuđenja u tom predviđenom roku, te iznesenu primjedbu ne možemo prihvatiti.

U preostalom dijelu rasprave nije bilo konkretnih primjedbi ili novih-drugačijih prijedloga u odnosu na predloženi tekst Prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji.

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 m² 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 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 ishođenu 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 m² 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 m² korisne, odnosno prodajne površine na jednom stambenom objektu ne može biti viša od etalonske cijene građenja m² stana uvećane za 30%.»