

P.Z. br. 634



HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-03/19-01/74

URBROJ: 65-19-08

Zagreb, 13. lipnja 2019.

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 13. lipnja 2019. 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: 022-03/19-01/30
Urbroj: 50301-27/20-19-10

Zagreb, 13. lipnja 2019.

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 – Oduka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članaka 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.


PREDSJEDNIK

mr. sc. Andrej Plenković

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

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

Zagreb, lipanj 2019.

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 - ispravak, 26/15 i 57/18), u članku 4. stavku 4. iza riječi: „namještenika“ dodaju se riječi: „deficitarnih zanimanja“.

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

„(5) U slučaju da APN na temelju ocjene podobnosti lokacije i opravdanosti određene izgradnje prema uvjetima iz članka 19. ovoga Zakona utvrdi da je cijena izgradnje viša od postojeće cijene useljivih stanova ili obiteljskih kuća na tržištu, može uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo, kupiti stan ili obiteljsku kuću na tržištu nekretnina, u svrhu zadovoljavanja stambenih potreba osoba iz stavka 4. ovoga članka na određenom području sukladno odredbama ovoga Zakona.“.

Dosadašnji stavak 5. postaje stavak 6.

Članak 2.

U članku 5. iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

„(2) U slučaju da je cijena građenja viša od etalonske cijene građenja, financijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava se pokriće troškova u vezi s izgradnjom stanova u dijelu koji odgovara visini do 40 % etalonske cijene građenja po m² korisne površine stana.“.

Dosadašnji stavci 2., 3., 4. i 5. postaju stavci 3., 4., 5. i 6.

Iza stavka 6. dodaje se stavak 7. koji glasi:

„(7) Dopuštena cijena građenja prema ovom Zakonu izračunava se tako da zadovolji prodajnu cijenu stana određenu u članku 19. stavku 2. ovoga Zakona.“.

Članak 3.

U članku 11. stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) APN, odnosno javna ustanova pribavlja građevinsko zemljište za izgradnju stanova od jedinica lokalne samouprave uz naknadu, odnosno po cijeni koja ne može biti viša od 25 % etalonske cijene građenja ukupne korisne površine stanova u građevini koja će se graditi na tom zemljištu i koja ne može biti viša od tržišne vrijednosti.“.

Članak 4.

U članku 13. podstavku 1. iza riječi: „na tom zemljištu“ dodaju se riječi: „i koja ne može biti viša od tržišne vrijednosti“.

Članak 5.

U članku 17.a stavku 1. podstavak 3. briše se.

Dosadašnji podstavci 4., 5. i 6. postaju podstavci 3., 4. i 5.

Članak 6.

U članku 24. iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

„(2) Prije prodaje preostalih nekretnina iz stavka 1. ovoga članka, APN, odnosno javna ustanova će iste ponuditi na kupnju Ministarstvu hrvatskih branitelja i jedinici lokalne samouprave radi stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata s područja gdje se nekretnina nalazi.“.

Dosadašnji stavci 2., 3. i 4. postaju stavci 3., 4. i 5.

Članak 7.

U članku 26. stavak 1. mijenja se i glasi:

„(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 2 % godišnje (dekurzivno).“.

Članak 8.

Članak 28. mijenja se i glasi:

„(1) Stan kupljen prema odredbama ovoga Zakona, izuzev stana kupljenog po tržišnoj cijeni prema odredbama članka 24. ovoga Zakona, bez obzira na način plaćanja, kupac ne može otuđiti niti davati u najam, u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

(2) Ugovor o kupoprodaji stana mora sadržavati zabranu iz stavka 1. ovoga članka, a koja zabrana će se upisati u zemljišne knjige istodobno s upisom prava vlasništva.

(3) APN, odnosno javna ustanova, kupcu može odobriti prodaju stana i prije isteka roka od 10 godina, pod uvjetom da kupac plati APN-u, odnosno javnoj ustanovi, razliku između ugovorene kupoprodajne cijene i tržišne vrijednosti stana u vrijeme sklapanja ugovora.

(4) Iznimno od odredbi stavaka 1. i 3. ovoga članka, kupcu se prodaja stana može odobriti i prije isteka roka od 10 godina, u slučaju promijenjenih životnih okolnosti, o čemu odluku donosi APN, odnosno javna ustanova, na temelju pisanog i obrazloženog zahtjeva kupca koji se podnosi na način kako je to propisano stavkom 5. ovoga članka.

(5) Kupac, odnosno pravni slijednik podnosi zahtjev iz stavka 4. ovoga članka APN-u, odnosno javnoj ustanovi, u slučaju nastupa sljedećih okolnosti: smrt i/ili teška bolest kupca stana i/ili članova uže obitelji, razvrgnuće suvlasničke zajednice uslijed razvoda braka, otvaranje postupka stečaja potrošača te preseljenje kupca, odnosno pravnog slijednika u drugo mjesto stanovanja.

(6) Ako APN, odnosno javna ustanova, odobri zahtjev kupca, odnosno pravnog slijednika iz stavka 5. ovoga članka, kupac, odnosno pravni slijednik se obvezuje prethodno otplatiti ukupni preostali iznos dugovanja s kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate.

(7) Ako APN, odnosno javna ustanova, utvrdi da se stan koristi suprotno ovom Zakonu ili ugovoru o kupoprodaji ili su činjenice na kojima se temelji ugovor u kupoprodaji neistinite iskazane, dužan je kredit proglasiti dospjelim u cijelosti i pristupiti prisilnoj naplati i o tome obavijestiti banku. U tom slučaju kupac je dužan APN-u, odnosno javnoj ustanovi, isplatiti razliku između ugovorene kupoprodajne cijene i tržišne vrijednosti stana u vrijeme sklapanja ugovora.

(8) Pravni poslovi sklopljeni protivno odredbama ovoga članka ništetni su.“.

Članak 9.

U članku 30.a stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) Javnim sredstvima se uz primjenu načela iz članka 2. ovoga Zakona može poticati rješavanje stambenih pitanja građana koji kupuju stanove na tržištu nekretnina.“.

Članak 10.

U članku 30.b stavku 1. riječ: „izgradnji“ zamjenjuje se riječju: „pribavljanju“, a iza riječi: „namještenika“ dodaju se riječi: „deficitarnih zanimanja“.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 11.

Odredba članka 6. ovoga Zakona ne primjenjuje se na ugovore o kupoprodaji sklopljene prije stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 12.

(1) Zabrana otuđenja i davanja u najam iz članka 8. ovoga Zakona primjenjuje se i na ugovore o kupoprodaji stanova koji su sklopljeni prije stupanja na snagu ovoga Zakona, a za koje od dana njihovog sklapanja nije protekao rok od 10 godina.

(2) Upis zabrane iz stavka 1. ovoga članka provest će općinski sud na temelju odluke APN-a, odnosno javne ustanove.

(3) Odluku iz stavka 2. ovoga članka po službenoj dužnosti dostavlja APN, odnosno javna ustanova koja je odluku donijela, općinskom sudu na provedbu.

Članak 13.

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 - ispravak, 26/15 i 57/18) (u daljnjem tekstu: Zakon) donesen je 2001. godine i do danas je mijenjan i dopunjavan više puta. Provedbom Zakona u programima društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: POS) izgrađeno je ukupno 8.272 stana u 253 objekta, u 79 jedinica lokalne samouprave. Ukupna investicijska vrijednost iznosi 4.280.266.563,80 kuna, a za što je Republika Hrvatska putem poticajnih sredstava uložila 1.115.244.768,79 kuna. Trenutno je u izgradnji 186 stanova u 4 grada (Biograd na Moru, Đurđevac, Grad Krk i Varaždin).

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, prosječna cijena m² novog stana u 2018. godini na području Republike Hrvatske iznosila je 11.819,00 kuna. Ovu cijenu su postigli prodavatelji trgovačka društva i druge pravne osobe i u nju nisu uključeni stanovi POS-a. Ona je za 54 % više od prosječne cijene POS-ovih stanova koja iznosi 7.670,00 kuna. Troškovi građevinskog zemljišta u cijeni m² stana, u realnom sektoru iznose 2.080,00 kuna, što je za 89 % više od prosječne cijene zemljišta u POS-u koja iznosi 1.101,00 kunu. Troškovi cijene građenja u cijeni m² stana u realnom sektoru iznose 6.885,00 kuna, što je za 18% više od prosječne cijene građenja u POS-u koja iznosi 5.858,00 kuna.

Odredbama važećeg Zakona omogućena je izgradnja stanova za državne i javne službenike i namještenike radi potrebe obavljanja službe, no nije bilo jasno definirano da se radi o deficitarnom kadru u javnim službama. Također je bilo potrebno uskladiti provedbu programa POS-a s realnim stanjem u praksi. Na primjer, u slučaju kada je na određenom području potreba za manjim brojem službenih stanova, a na tržištu je dostupan veći broj useljivih stanova ili kuća, tada izgradnja novih stanova nije uvijek financijski opravdana s obzirom da je moguća tržišna cijena slobodnih nekretnina niža od cijene gradnje novih stanova.

Odredbama članka 90. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 - pročišćeni tekst i 5/14 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske), propisano je da zakoni i drugi propisi državnih tijela i tijela koja imaju javne ovlasti ne mogu imati povratno djelovanje te da iz posebno opravdanih razloga samo pojedine odredbe zakona mogu imati povratno djelovanje. U dosadašnjoj provedbi Zakona i u kupoprodajnim ugovorima kupcima nije bilo ograničeno raspolaganje stanom kupljenim po povoljnijim uvjetima od tržišnih te su uočene zloporabe pri preprodaji i davanju u najam stanova, posebno na turistički atraktivnim lokacijama. U navedenim slučajevima stanovi nisu korišteni za rješavanje osobnog stambenog pitanja već za ostvarivanje financijske koristi kupca, čime je drugi kandidat s liste prvenstva onemogućen u rješavanju svog stambenog pitanja, a prema kriterijima i mjerilima za formiranje liste prvenstva. Kod takvih pojava ograničena državna poticajna sredstva nisu poslužila kao pomoć građanima u rješavanju stambenog pitanja, nego su zloupotrijebljena i korištena protivno cilju i svrsi Zakona, odnosno protivno javnom interesu.

Nadalje, odredbama Zakona omogućeno je, prema posebnim programima koje utvrđuje Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN), uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo, javnim sredstvima poticati izgradnju i prodaju novoizgrađenih stanova na tržištu, posebice u slučaju poremećaja na

tržištu nekretnina i u području stanogradnje. Takvu mogućnost ne mogu koristiti građani koji kupuju korištene stanove na slobodnom tržištu. Zakonom o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18) zaštićenim najmoprimcima je, kao jedna od mogućnosti rješavanja stambenog pitanja, omogućeno pravo prvokupa stanova u kojima stanuju te je sukladno Zaključku Hrvatskoga sabora o mjerama za provedbu Zakona o najmu stanova, od 13. srpnja 2018. godine, potrebno omogućiti primjenu pogodnosti ovoga Zakona za kupnju tih stanova.

II. PITANJA KOJA SE ZAKONOM RJEŠAVAJU

Predloženim zakonom uređuju se sljedeća pitanja:

- proširuju se mogućnosti posebnog programa pomoći u rješavanju stambenog pitanja građana koji kupuju stanove na slobodnom tržištu, a što je jedna od mogućnosti rješavanja stambenog pitanja zaštićenih najmoprimaca prema Zakonu o najmu stanova, posebno za stanove koje trenutno koriste
- omogućava se deficitarnom kadru u javnim službama potpora u rješavanju stambenog pitanja
- omogućava se, osim izgradnje, i kupnja stanova ili obiteljske kuće u svrhu davanja u najam državnim i deficitarnim javnim službenicima za vrijeme obavljanja službe
- određuje se najviša cijena građevinskog zemljišta kada ga APN, odnosno javna ustanova prema ovom Zakonu pribavlja od jedinica lokalne samouprave, koja ne može biti viša od 25 % etalonske cijene građenja, odnosno ne može biti viša od tržišne vrijednosti
- usklađuju se kamatne stope na javna sredstva za potrebe provedbe ovoga Zakona, u odnosu na prosječnu kamatnu stopu za stambene kredite na tržištu kapitala
- uvodi se ograničena zabrana prodaje ili davanja u najam stanova, jasnije se definiraju prava, obveze i postupanje kupaca, APN-a, odnosno javnih ustanova i banaka u slučaju zlorabe programa društveno poticane stanogradnje.

III. OBRAZLOŽENJE ODREDBI PREDLOŽENOG ZAKONA

Uz članke 1. i 10.

Ovim odredbama se jasnije definira rješavanje stambenog pitanja za deficitarna zanimanja javnih službenika i namještenika na način da je, osim izgradnje stanova ili obiteljskih kuća, omogućena kupnja stanova ili obiteljskih kuća u slučaju da je cijena izgradnje viša od postojeće cijene stanova ili obiteljskih kuća na tržištu.

Uz članak 2.

Odredbom članka se definira način izračuna cijene građenja te, u slučaju da je cijena građenja viša od etalonske cijene građenja, financijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava se pokriće troškova u vezi s izgradnjom stanova u dijelu koji odgovara visini do 40 % etalonske cijene.

Uz članak 3.

Odredbom članka se definira granična visina cijene zemljišta koje se otkupljuje od jedinica lokalne samouprave.

Uz članak 4.

Odredbom članka se definira granična visina cijene zemljišta za izgradnju stanova u slučaju kad jedinica lokalne samouprave ne osigura dostatno građevinsko zemljište.

Uz članak 5.

Odredbom članka briše se granična visina cijene građenja. Odredbama važećeg Zakona jasno je propisano koja je najviša prodajna cijena stana a koja sadrži i cijenu zemljišta, komunalne infrastrukture i cijenu građenja, te je propisano da ukupna najviša prodajna cijena stana ne može biti viša od etalonske cijene građenja uvećane za 50 %. S obzirom da je etalonska cijena građenja administrativni podatak, a tržište je obuhvaćeno maksimalnom prodajnom cijenom stana, cijena građenja može biti i viša od etalonske cijene građenja te je bilo potrebno brisati ovu odredbu.

Uz članak 6.

Odredbom ovoga članka omogućava se Ministarstvu hrvatskih branitelja kupnja neprodanih stanova za stambeno zbrinjavanje stradalnika iz Domovinskog rata koje se provodi na temelju Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (Narodne novine, broj 121/17), prema kojemu organiziranu stambenu izgradnju za stradalnike iz Domovinskog rata provodi APN u suradnji s Ministarstvom hrvatskih branitelja, a zemljište i komunalno opremanje za organiziranu izgradnju ustupaju jedinice lokalne samouprave na čijem se području provodi program organizirane izgradnje. Kupnjom neprodanih stanova ne bi bilo potrebe za dodatnom izgradnjom stanova na pojedinim područjima gdje su stambeno nezbrinuti stradalnici iz Domovinskog rata.

Uz članak 7.

Odredbom ovoga članka smanjuje se kamatna stopa s 3 % na 2 % godišnje za razdoblje otplate cijene stana.

Uz članak 8.

Ovim se člankom uvodi obveza kojom ugovor o kupoprodaji stana mora sadržavati zabranu davanja u najam stana ili prodaju stana ukoliko kupac prethodno ne otplati ukupni preostali iznos dugovanja s kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate te se definiraju obveze kupca u slučaju da se stan koristi suprotno odredbama ovoga Zakona.

Uz članak 9.

Člankom se osigurava pomoć pri rješavanju stambenog pitanja građana koji kupuju stan na tržištu nekretnina, a što je jedna od mogućnosti rješavanja stambenog pitanja zaštićenih najmoprimaca, posebno za stanove koje trenutno koriste.

Uz članak 11.

Prijelaznom odredbom ovoga članka propisuje se da se kamatne stope iz odredbi članka 6. ne primjenjuju na stanove kupljene prije stupanja na snagu ovoga Zakona.

Uz članak 12.

Prijelaznom odredbom ovoga članka propisuje se zabrana otuđenja i davanja u najam i stanova kupljenih 10 godina prije stupanja na snagu ovoga Zakona, te propisuje provedba ove zabrane. Odredbama članka 90. Ustava Republike Hrvatske propisano je da zakoni i drugi propisi državnih tijela i tijela koja imaju javne ovlasti ne mogu imati povratno djelovanje te da iz posebno opravdanih razloga samo pojedine odredbe zakona mogu imati povratno djelovanje. U dosadašnjoj provedbi zakona i u kupoprodajnim ugovorima kupcima nije bilo ograničeno raspolaganje stanom kupljenim po povoljnijim uvjetima od tržišnih te su uočene zloporabe pri preprodaji i davanju u najam stanova, posebno na turistički atraktivnim lokacijama. U navedenim slučajevima stanovi nisu korišteni za rješavanje osobnog stambenog pitanja već za ostvarivanje financijske koristi kupca, čime je drugi kandidat s liste prvenstva onemogućen u rješavanju svog stambenog pitanja, a prema kriterijima i mjerilima za formiranje liste prvenstva. Kod takvih pojava ograničena državna poticajna sredstva nisu poslužila kao pomoć građanima u rješavanju stambenog pitanja, nego su zloupotrijebljena i korištena protivno cilju i svrsi zakona, odnosno protivno javnom interesu.

Uz članak 13.

Odredbom ovoga članka sukladno odredbi članka 90. Ustava Republike Hrvatske određuje se objava i dan stupanja na snagu ovoga Zakona.

IV. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU ZAKONA

Provedba 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 12. sjednici, održanoj 9. svibnja 2019. godine, u prvom čitanju raspravljao o Prijedlogu zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, kojeg je prihvatio zaključkom, s time da su predlagatelju upućene sve primjedbe, prijedlozi i mišljenja iznesena u raspravi radi pripreme Konačnog prijedloga zakona.

U skladu s navedenim prikupljeni i obrađeni su dodatni podaci, razmotrene su primjedbe i prijedlozi izneseni u raspravi, kao i naprijed opisani razlozi zbog kojih se zakon donosi te je izrađen Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji koji se od Prijedloga toga zakona razlikuje u uvođenju zabrane otuđenja i davanja u najam i stanova kupljenih 10 godina prije stupanja na snagu ovoga

Zakona i propisuje se provedba ove zabrane upisom u zemljišne knjige, te u uvođenju mogućnosti da Ministarstvo hrvatskih branitelja i jedinica lokalne samouprave kupe neprodane stanove za stambeno zbrinjavanje stradalnika iz Domovinskog rata koje se provodi na temelju Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji.

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

Anka Mrak Taritaš u ime Kluba zastupnika GLAS-a i HSU-a

Napominje da je jedan model od kojeg se dosta odmaklo i dosta se zaboravlja, to je model najma stana. Dakle, ako se država mogla u jednom trenutku odlučiti za graditi stanove, pa ih onda građanima omogućiti po povoljnijim uvjetima da kupe, smatra da je došlo vrijeme da se država i pojedini gradovi zaista odluče graditi stanove za najam, a onda će taj koji je u najmu u jednom trenutku se odlučiti da li će taj najam pretvoriti u vlasništvo ili ne.

Ne prihvaća se iz razloga što je najam stanova pod povoljnijim uvjetima omogućen odredbama važećeg Zakona o društveno poticanoj stanogradnji u programu najma stanova u kojem može sudjelovati i jedinica lokalne samouprave i na taj način osigurati stanove za najam pod povoljnijim uvjetima za svoje građane.

Gordan Maras

Napominje da mnogi ljudi uz malu plaću neće imati mogućnost kupiti svoju stambenu jedinicu, odnosno nekretninu nego da treba napraviti nešto da se uredi tržište najma u Republici Hrvatskoj, da imamo dugoročne najmove koji će omogućiti ljudima koji ne žele kupiti stan najam stana na 10 godina uz najamninu od 1.000 kuna što bi bilo 3 puta jeftinije od kupnje i na taj način bi mogli imati kvalitetniji život.

Ne prihvaća se iz razloga što je najam stanova pod povoljnijim uvjetima već omogućen i provodi se sukladno odredbama važećeg Zakona o društveno poticanoj stanogradnji. Prema podacima Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama i prema javnim pozivima za davanje stanova u najam cijena najma se kretala od 17,00 kuna/m² do 26,00 kuna/m² ovisno o veličini stana, lokaciji i investicijskoj cijeni izgradnje zgrade.

Marija Alfirev

Napominje da bi bilo dobro da smo 25 ili 30 godina na uređenom tržištu najma stanova i da plaćamo 1.000,00 kuna mjesečno koliko bi se plaćale kamate na stambene kredite koji se uzimaju na rok od 25 do 30 godina, te bi trebalo učiniti tako da se tržište nekretnina oživi na način da se omogući ljudima da za najam stana od 1.000,00 kuna žive dostojno čovjeka.

Ne prihvaća se iz razloga što je najam stanova pod povoljnijim uvjetima već omogućen i provodi se sukladno odredbama važećeg Zakona o društveno poticanoj stanogradnji. Prema podacima Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama i prema javnim pozivima za davanje stanova u najam cijena najma se kretala od 17,00 kuna/m² do 26,00 kuna/m² ovisno o veličini stana, lokaciji i investicijskoj cijeni izgradnje zgrade.

Sabina Glasovac

Predlaže da se razmotri donošenje mjera osiguranja stanova za najam, kao na primjer u Beču gdje se mladim obiteljima daje na korištenje komunalne stanove.

Ne prihvaća se iz razloga što je najam stanova pod povoljnijim uvjetima omogućen odredbama važećeg Zakona u kojem programu najma stanova može sudjelovati i jedinica lokalne samouprave i na taj način osigurati stanove za najam pod povoljnijim uvjetima za svoje građane.

Stevo Culej

Postavlja pitanje zašto se u predloženom zakonu kao prva točka navodi da se proširuju mogućnosti posebnog programa pomoći u rješavanju stambenoga pitanja građana koji kupuju stanove na slobodnom tržištu, a što je jedna od mogućnosti rješavanja stambenoga pitanja zaštićenih najmoprimaca prema Zakonu o najmu stanova posebno za stanove koje trenutno koriste, odnosno zašto se pod prvom točkom ne potiče neke druge, ako idemo na demografiju, neke mlade koji će se useliti.

Isto je navedeno u prvoj točki budući je Zakonom o najmu stanova zaštićenim najmoprimcima, kao jedna od mogućnosti rješavanja stambenog pitanja, omogućeno pravo prvokupa stanova u kojima stanuju, te je sukladno Zaključku Hrvatskoga sabora o mjerama za provedbu Zakona o najmu stanova, od 13. srpnja 2018. godine, potrebno omogućiti primjenu pogodnosti ovoga Zakona za kupnju tih stanova.

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

Članak 4.

(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 doznaju nositeljima investitorskih poslova.

(2) APN će sredstva iz stavka 1. ovoga članka doznati 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 prije danih kredita i prihoda 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 primjenjuju se odredbe ovoga Zakona koje se odnose na javna sredstva jedinice lokalne samouprave.

Članak 5.

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

(2) U slučajevima iz članka 13. i 17.a ovoga Zakona financijska sredstva Republike Hrvatske mogu se koristiti i do 50 % etalonske cijene građenja po m² korisne površine stana, radi pribavljanja građevinskog zemljišta za izgradnju stanova i financiranja uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu.

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

(4) Cijena građenja u smislu odredbe stavka 3. ovoga članka podrazumijeva 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, uključujući porez na dodanu vrijednost, osim troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

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

Članak 11.

(1) APN, odnosno javna ustanova 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, APN, odnosno javna ustanova ne plaća porez na promet nekretnina.

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, APN, odnosno javna ustanova 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 25 % 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 25 % etalonske cijene građenja ukupne korisne površine stanova u građevini koja će se graditi na tom zemljištu.

Članak 17.a

(1) Pravna ili fizička osoba ovlaštena za poslove građenja može APN-u, odnosno javnoj ustanovi ponuditi građevinsko zemljište u svom vlasništvu i određenu projektnu dokumentaciju za tu lokaciju te gradnju stanova, odnosno zgrade na tom zemljištu, u kojem slučaju APN, odnosno javna ustanova s tom osobom može sklopiti ugovor o građenju neposredno bez javnog nadmetanja pod uvjetom da:

- APN, odnosno javna ustanova ocijeni da postoji interes za kupnju ili najam stanova, odnosno da je prodaja ili najam stanova u zgradi izvjestan,
- cijena zemljišta nije viša od 25 % etalonske cijene građenja ukupne korisne površine stanova u građevini koja će se graditi na tom zemljištu,
- ponuđena cijena građenja po m² korisne površine nije više od etalonske cijene građenja,
- predvidiva prodajna cijena stana nije viša od 93 % najviše prodajne cijene stana prema ovome Zakonu,
- izvođač ponudi odgovarajuća jamstva za kvalitetno i pravodobno izvršenje radova te otklanjanje nedostataka, odnosno na temelju ugovora osigura za te namjene instrumente osiguranja koja su neopoziva i koja su na prvi poziv,

- jedinica lokalne samouprave preuzme obvezu podmirenja troškova uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu ili je podmirenje tih troškova osigurano na drugi odgovarajući način.

(2) Ako APN, odnosno javna ustanova 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 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, APN, odnosno javna ustanova može preostale nekretnine prodati neovisno o tim uvjetima. U tom slučaju prodajnu cijenu nekretnina utvrđuje APN, odnosno javna ustanova 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 APN, odnosno javna ustanova, u pravilu bez posebnih ograničenja i prema vremenskom redosljedu 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 APN, odnosno javna ustanova u okviru svog poslovanja može uz suglasnost Upravnog vijeća APN-a, odnosno javne ustanove te nekretnine dati u zakup, odnosno najam, prema uvjetima koje odobri Upravno vijeće APN-a, odnosno javne ustanove.

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 APN-a, odnosno javne ustanove 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.

Članak 28.

(1) Stan kupljen uz obročnu otplatu, odnosno taj suvlasnički dio nekretnine vlasnik može prodati ili na drugi način otuđiti samo ako prethodno otplati ukupni preostali iznos dugovanja s kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate.

(2) Pravni poslovi sklopljeni protivno odredbama ovoga članka ništavi su.

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 APN uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo, u skladu s kojim APN 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, APN 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 APN-om.

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 ih 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.