

Klasa: 370-01/12-01/02

Urbroj: 5030105-12-1

Zagreb, 5. srpnja 2012.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, s Konačnim prijedlogom zakona

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 85/2010 – pročišćeni tekst) i članaka 129. i 159. Poslovnika Hrvatskoga sabora, Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, s Konačnim prijedlogom zakona za hitni postupak.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Ivana Vrdoljaka, ministra graditeljstva i prostornoga uređenja, Anku Mrak-Taritaš, zamjenicu ministra graditeljstva i prostornoga uređenja, te Filka Ceznera, Danijela Meštrića i Davorina Oršanića, pomoćnike ministra graditeljstva i prostornoga uređenja.

PREDSJEDNIK

Zoran Milanović

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O DRUŠTVENO
POTICANOJ STANOGRADNJI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA**

Zagreb, srpanj 2012.

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje ovoga Zakona sadržana je u odredbi članka 2. stavka 4. alineje 1. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 85/2010 – pročišćeni tekst).

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 Hrvatski sabor donio je 30. studenoga 2001. godine, a stupio je na snagu 19. prosinca 2001. godine (Narodne novine, broj 109/2001). Nakon toga Zakon je doživio nekoliko izmjena i dopuna, te se i dalje kontinuirano provodi, iako posljednjih godina bitno smanjenim intenzitetom.

Bez obzira na različita viđenja i mišljenja oko "modela poticane stanogradnje" - POS-a, činjenica je da je prema podacima Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN), od 2002. godine izgrađeno ukupno oko pet i pol tisuća stanova, ukupne investicijske vrijednosti oko 2,5 milijardi kuna (uključivo garaže, garažno-parkirna mjesta i poslovne prostore). Trenutno je u izgradnji još 270 stanova, a u fazi pripreme za gradnju oko 200 stanova (Zadar, Umag, Šibenik...). Te brojke pokazuju da je model POS-a izvediv, opravdan i financijski održiv, te prihvaćen od strane svih sudionika, posebice od građana koji su ili bi htjeli kupiti takav stan, imajući u vidu da je u pravilu čak i danas u recesijsko vrijeme potražnja za stanovima POS-a veća nego što je realizacija izgradnje.

U provedbi POS-a, nositelj investitorskih poslova u izgradnji i prodaji stanova je neprofitna državna agencija – APN. Temeljem Zakona osnovane su i 4 lokalne neprofitne agencije za poticanu stanogradnju (Varaždin, Koprivnica, Rijeka, Dubrovnik), koje su po Zakonu investitori u izgradnji POS stanova na području njihovih jedinica lokalne samouprave. Nesporno je da je cijeli sustav POS-a operativno uspostavljen i funkcionira, te da je u zadnjih desetak godina imao vrlo velikog utjecaja na stanje u stanogradnji i opseg zadovoljavanja stambenih potreba građana. Međutim, u posljednjih nekoliko godina realizacija POS stanova je usporena, a što se odražava negativnim obzirom na aktualno stanje u graditeljstvu i stanogradnji.

U predmetni Zakon je 2004. godine uvedena i mogućnost poticanja gradnje i rekonstrukcija zgrada i obiteljskih kuća prema posebnom provedbenom programu. Od tada do danas po tom programu za obiteljske kuće realizirano svega 10 kredita u ukupnom iznosu 1,7 milijuna kuna, što je gotovo zanemativa brojka i novčana vrijednost u cjelokupnom kontekstu poticanja stanogradnje od strane države.

Stanje recesije u gospodarstvu posljednjih godina, bez intervencija odnosno pravovremenih i odgovarajućih antirecesijskih mjera, vrlo je negativno utjecalo na sektor stanogradnje i graditeljstva u cjelini kao i na tržište nekretnina, posebno prodaju stanova koja je gotovo zamrla.

Ocjena takvog stanja može se ukratko sažeti po kako slijedi:

- veliki pad aktivnosti u graditeljstvu, nelikvidnost, stagnacija opsega građevinskih radova, stečajevi i gubitak radnih mjesta, otkazivanje narudžbi;
- opseg mogućnosti rješavanja stambenih potreba građana je bitno sužen;
- drastično smanjena ili gotovo zamrla prodaja stanova, pad cijena nekretnina;
- zastoj u realizaciji započetih projekata i odustajanje od novih investicija;
- skuplji krediti i postroženi uvjeti kreditiranja poslovnih banaka;
- smanjenje platežne moći i poskupljenje troškova života građana, povećanje nezaposlenosti;
- oprez i strah kod građana i drugih osoba od zaduživanja, odgoda ulaska u investicijske poduhvate, pad potrošnje;
- problem servisiranja troškova financiranja kapitala koji se gomilaju radi neprodanih zaliha;
- ukupan broj novoizgrađenih neprodanih stanova u Republici Hrvatskoj procijenjuje se između 6 do 9 tisuća;
- ogroman kapital u novim neprodanim nekretninama "zamrznut u betonu" koji se može okvirno procijeniti na oko 1 mlrd eura.

Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom

Imajući u vidu da je Zakon o društveno poticanoj stanogradnji na snazi i provodi se preko 11 godina, uočena su određena nepotrebna ograničenja u provedbi tog Zakona. Posebice zbog toga što se od tada bitno promijenilo niz okolnosti koje utječu na provedbu tog Zakona. Slijedom toga, ovim Prijedlogom se određena zakonska rješenja usklađuju s aktualnim stanjem, odnosno pojednostavljaju neka zakonska pitanja te ukidaju neka ograničenja. Obzirom na stanje na tržištu, pojednostavljuje se prodaja stanova u slučaju ako u roku 6 mjeseci od početka gradnje nistu prodani svi stanovi, a obzirom da je ta prodaja hitna i nužna radi zatvaranja financijske konstrukcije izgradnje. Predlaže se ukidanje zabrane otuđenja, odnosno stvarnopravnog raspolaganja stanom na rok od 10 godine, time da ostaje i dalje zakonsko ograničenje da ga onaj tko je stan kupio uz obročnu otplatu, može isti prodati ili otuđiti samo ako je prethodno otplatio cijeli dug.

Glede prijedloga kojima je namjera otvoriti šire mogućnosti poticanja stanogradnje, predložena su rješenja koja imaju za cilj intenzivirati izgradnju stanova te olakšati njihovu prodaju. Ovim Prijedlogom zakona, ne dirajući u osnovi postojeći model POS-a, predlaže se mogućnost poticanja izgradnje i prodaje novoizgrađenih stanova koji su na tržištu, a putem posebnih programa. Osnovni cilj tim programima, koji se u ovome trenutku cijene opravdanim, jest pokrenuti prodaju stanova koji stoje prazni na tržištu i čekaju kupce mjesecijma i godinama, te sada predstavljaju samo kapital zamrznut "u betonu". Zadatak u kreiranju programa je na odgovarajući način, uz određena jamstva koja će omogućiti povoljnije uvjete financiranja na tržištu kapitala, privući sredstva poslovnih banaka, ohrabriti kupce stanova, te potaknuti investitore na akciju i usklađivanje cijena s mogućnostima kupaca. Prodajom tih stanova injektirat će se financijska sredstva u stanogradnju, što bi trebalo pridonijeti boljoj likvidnosti i plaćanju dospjelih potraživanja te osigurati priljev svježeg kapitala za dovršenje starih i početak novih investicijskih projekata. Prodajom se osigurava i veći priljev sredstava državnog proračuna. Ti posebni programi poticanja realizirali bi se iz dijela, odnosno u okviru sredstava predviđenih državnim proračunom za provedbu ovog Zakona.

Nadalje, ovim Prijedlogom zakona detaljnije se uređuju pitanja vezana uz izgradnju i prodaju garaža i garažno-parkirnih mjesta, te otvara mogućnost građenja stanova od strane građevinske tvrtke koja istovremeno osigurava i građevinsko zemljište za gradnju. Jasnije se definira najviša prodajna cijena stana prema tom Zakonu, te detaljnije uređuju neka pitanja u vezi s utvrđivanjem

reda prvenstva na kupnju stana i pitanja prodaje stanova i drugih posebnih dijelova nekretnine u slučaju ako isti nisu prodani u određenom roku. Prijedlogom se uvodi mogućnost da građevinska firma koja ima građevinsko zemljište u svom vlasništvu, može za POS stanove Agenciji ponuditi to zemljište i građenje istovremeno, te može graditi bez javnog natječaja ako su ispunjeni uvjeti propisani Zakonom (prodaja stanova izvjesna ili osigurana, zemljište po limitiranoj cijeni, predvidiva prodajna cijena stana u zakonskom okviru, osigurana jamstva odnosno instrumenti osiguranja ...)

Posljedice koje će donošenjem Zakona proisteći

Imajući u vidu aktualno stanje u gospodarstvu opterećeno nizom recesijskih posljedica koje je posebice pogodilo graditeljstvo i sektor nekretnina, Prijedlogom zakona određena pitanja se jasnije uređuju, pojednostavljaju neka rješenja, odnosno uklanjaju ograničenja i otvaraju nove mogućnosti poticanja izgradnje i prodaje stanova, a radi operativnije provedbe POS programa, odnosno poticanja stanogradnje i rješavanja stambenih potreba općenito.

Bitne posljedice koje će donošenjem zakona proisteći ovise i o provedbi programa i sredstava koja se osiguravaju, odnosno pribavljaju za njihovu provedbu. Njihova realizacija imat će na stanje u sektoru stanogradnje i očuvanje radnih mjesta u graditeljstvu. To bi trebalo imati utjecaja i na povećanje opsega poslova na građevinskom tržištu i doprinijeti pokretanju investicijskog ciklusa i izlaska gospodarstva iz recesije.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Za provedbu ovog Zakona nisu potrebna dodatna financijska sredstva iz državnog proračuna Republike Hrvatske, već se ista osiguravaju u okviru proračunskih sredstava već predviđenih za provedbu Zakona o društveno poticanoj stanogradnji. Ovim Prijedlogom zakona predviđena je mogućnost provedbe i posebnih programa poticanja, posebice u slučaju poremećaja na tržištu nekretnina i u području stanogradnje, a čija provedbe ovisi o raspodjeli sredstava predviđenih za provedu Zakona.

IV. OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Odredbom članka 159. Poslovnika Hrvatskog sabora predviđena je mogućnost donošenja Zakona po hitnom postupku, ako to, između ostalog zahtijevaju osobito opravdani razlozi ili otklanjanje većih poremećaja u gospodarstvu.

Obzirom na višegodišnje recesijsko stanje u gospodarstvu koje je kritično pogodilo područje graditeljstva, posebice sektor stanogradnje, cijeni se nužnim i hitnim poduzeti odgovarajuće mjera za izlazak iz tog stanja. Slijedom toga, a imajući u vidu da se Prijedlogom zakona uređuje i pitanje "posebnih programa" za poticanje izgradnje i prodaja novoizgrađenih stanova na tržištu, posebice u slučaju poremećaja na tržištu nekretnina i u području stanogradnje, a sagledavajući razloge i okolnosti spomenute u Ocjeni postojećeg stanja, predlagatelj cijeni da su ispunjeni svi uvjeti za donošenje ovoga Zakona po hitnom postupku.

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, 82/2004, 76/2007 i 38/2009), u članku 5. stavci 2. i 3. mijenjaju se i glase:

"(2) U slučajevima iz članka 13. i 18. ovoga Zakona financijska sredstva Republike Hrvatske mogu se koristiti i do 45% etalonske cijene građenja po m² korisne površine stana, radi pribavljanja građevinskog zemljišta za izgradnju stanova i financiranja uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu.

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

U stavku 4. iza riječi: "uključivo" dodaju se riječi: "vodni doprinos".

Članak 2.

U članku 7. stavku 4. druga rečenica briše se.

Članak 3.

Dosadašnja odredba članka 9. postaje stavak 1. toga članka, te se ispred riječi: "Nositelji" dodaje oznaka stavka koja glasi: "(1)".

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

"(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 4.

U članku 11. stavku 1. iza riječi: "vrijednosti" stavlja se točka, a riječi: "koja čini osnovicu za obračun poreza na promet nekretnina, o čemu mišljenje daje nadležna Porezna uprava" i točka na kraju, brišu se.

Članak 5.

U članku 12. na kraju rečenice briše se točka te se dodaju riječi: "ili trećih osoba, a koja prava i obveze se uređuju ugovorom između sudionika u tom pravnom poslu."

Članak 6.

U članku 13. iza riječi: "dostatno građevinsko zemljište" dodaju se riječi: "i/ili uređenje komunalne infrastrukture i priključke na infrastrukturu,".

Članak 7.

U članku 16.a stavci 2. i 3. mijenjaju se i glase:

"(2) Financijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava se pokriće dijela troškova izgradnje po m² neto površine garaže u visini 60%, odnosno po m² neto površine garažno-parkirnog mjesta u visini 50% iznosa iz članka 5. ovoga Zakona koji se odnosi na stambeni prostor.

(3) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, radi zatvaranja financijske konstrukcije, odnosno pokriva svih troškova izgradnje, Agencija u postupku prodaje stana može odrediti obvezu i kupnje garaže ili garažno-parkirnog mjesta."

Iza stavka 3. dodaju se stavci 4., 5. i 6. koji glase:

(4) Prodaja garaže i/ili garažno parkirnih mjesta moguća je uz obročni način plaćanja cijene s vlastitim učešćem u visini 20% 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."

Članak 8.

Iza članka 17. dodaje se članak 18. koji glasi:

"Članak 18.

(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 ocjeni da postoji interes za kupnju, odnosno prodaju stanova u zgradi je izvjesna ili na određeni način osigurana,

– cijena zemljišta nije viša od 20% etalonske cijene građenja ukupne korisne površine stanova u građevini koja će se graditi na tom zemljištu,

– ponuđena cijena građenja po m² korisne površine nije više od etalonske cijene građenja,

– predvidiva prodajna cijena stana nije viša od 92% najviše prodajne cijene stana prema ovome Zakonu,

– izvođač ponudi odgovarajuća jamstva za kvalitetno i pravovremeno izvršenje radova te otklanjanje nedostataka, odnosno temeljem 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 ocjeni 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 9.

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

"(2) Prodajna cijena stana po m² korisne, odnosno prodajne površine ne može biti viša od etalonske cijene građenja m² stana uvećane za 40%."

Iza stavka 2. dodaje se stavak 3. koji glasi:

"(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 procjenjene korisne vrijednosti tih posebnih dijelova nekretnine."

Članak 10.

U članku 20. stavku 1. riječ: "konačnosti" zamjenjuje se riječju: "izvršnosti"

Iza stavka 1. dodaju se novi stavci 2. i 3. koji glase:

"(2) U postupku utvrđivanja podobnosti određene lokacije za izgradnju, odnosno interesa za kupnju stanova na toj lokaciji, a radi osiguranja pravovremene 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 ocjeni 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."

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

Članak 11.

U članku 23. iza stavka 3. dodaje se novi stavak 4. koji glasi:

"(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 na odgovarajuće mjesto na toj listi."

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

"(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."

Dosadašnji stavak 4. postaje stavak 6..

Članak 12.

Članak 24. mijenja se i glasi:

"Članak 24.

(1) Ako u roku 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 13.

U članku 25. stavku 2. brojka: "20" zamjenjuje se brojkom: "29".

Članak 14.

Članak 28.a briše se.

Članak 15.

U članku 30. stavci 2., 3. i 4. brišu se.

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

Članak 16.

Iza članka 30. dodaje se podnaslov i članak 30.a koji glase:

"POSEBNI PROGRAMI

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 godinu od sklapanja ugovora, uz valutnu klauzulu vezanu uz EUR-o i s kamatom obračunatom uz kamatne stope koje mogu biti do jedan postotni poen manje od kamatnih stopa 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 temeljem odluke izvršnog tijela te jedinice osigurati i svoja sredstva ovisno o njenim mogućnostima i potrebama, u skladu s ugovorom sklopljenim s Agencijom."

Članak 17.

U članku 31. stavku 1. riječi: "javne radove i" brišu se.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 18.

Zabranu otuđenja, odnosno stvarnopravnog raspolaganja stanom upisanu u zemljišnim knjigama temeljem članka 28.a Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001, 82/2004, 76/2007 i 38/2009), stupanjem na snagu ovoga Zakona nadležni sud brisat će iz zemljišne knjige na zahtjev vlasnika te nekretnine, bez suglasnosti prodavatelja stana.

Članak 19.

Postupci pokrenuti po odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine, br. 109/2001, 82/2004, 76/2007 i 38/2009) dovršit će se prema odredbama ovoga Zakona, ako ugovorima sklopljenim do stupanja na snagu ovoga Zakona nije drugačije utvrđeno, u kojem slučaju ugovorne strane mogu sporazumno te ugovore uskladiti s odredbama ovoga Zakona.

Članak 20.

Ovlašćuje se Odbor za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora da utvrdi i izda pročišćeni tekst Zakona o društveno poticanoj stanogradnji.

Članak 21.

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

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

Uz članak 1.

Člankom 5. stavkom 2. visina sredstava Republike Hrvatske koja se mogu koristiti u slučaju kupnje zemljišta i uređenja komunalne infrastrukture od strane Agencije povećava se sa 35% na 45% etalonske cijene građenja.

Člankom 5. stavkom 3. definicija "etalonske cijene građenja" kao parametra vrijednosti koje se primjenjuju u provedbi Zakona, koji podatak objavljuje ministar, usklađuje se s aktualnim okolnostima, imajući u vidu da je ta etalonska cijena od 2003. godine objavljena svega 3 puta, a nije niti intencija da se ona stalno mijenja imajući u vidu da proces građenja traje godinu i više dana. Uz to se isključuje vezanje istog na euro, jer se u provedbi prijepornim nameće pitanje tečaja koji se primjenjuje u kojem momentu, obzirom na proces građenja koji traje duže vrijeme.

Stavkom 4. vodni doprinos se definira kao dio etalonske cijene građenja, obzirom na prijedpor da li je taj doprinos dio uređenja komunalne infrastrukture ili cijene građenja.

Uz članak 2.

Obzirom da stavak 1. članka 7. Zakona propisuje da cijena zemljišta i komunalne infrastrukture ne može biti ukupno više od 40% etalonske cijene građenja, briše se ograničenje da "uređenje komunalne infrastrukture" nije više od 20% etalonske cijene građenja, imajući u vidu da je tretman sredstava jedinice lokalne samouprave za zemljište i uređenje komunalne infrastrukturu u financijskom smislu kod otplate potpuno jednak.

Uz članak 3.

Novi stavak 2. članka 9. je upućujućeg značenja za Agenciju, odnosno neprofitne pravne osobe kao investitore, i to u pogledu načina poslovanja i donošenja odluka u provedbi Zakona.

Uz članak 4.

Ovim se mijenja obveza da Porezna uprava daje mišljenje o cijeni koja bi bila osnovica za obračun poreza na promet nekretnina, a obzirom na dosadašnja iskustva da se Porezna uprava očitovala da ili nema odgovarajućih podataka ili se smatra nenadležnom. Pri tome treba imati u vidu da niti Zakon o javnoj nabavi ne obuhvaća kupnju zemljišta koja je posebnost vezana za lokaciju i niz drugih elemenata potencijalnog interesa. Prilikom pribavljanja, odnosno kupnje nekretnina, uobičajen postupak izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnine, koja se razmotri u procesu odlučivanja nadležnih osoba ili tijela vlasti, a u okviru njihovih ovlasti u pogledu novčanih limita za koje su ovlaštene donositi odluke.

Uz članak 5.

Ovom odredbom se detaljnije pojašnjava da stanovi mogu biti namijenjeni za stambeno zbrinjavanje svih osoba, pod uvjetima koji se ugovore s osobom koja osigurava sredstva za izgradnju stanova. To znači da osoba koja osigurava sredstva ne mora biti i kupac stanova, ali

stanovi za koje osigurava sredstva mogu biti namijenjeni za kupnju od strane njenih zaposlenika i drugih osoba utvrđenih ugovorom.

Uz članak 6.

Pojašnjava se razlog zbog kojeg Agencija može osigurati i financiranje uređenja komunalne infrastrukture ako jedinica lokalne samouprave nema dovoljno sredstava.

Uz članak 7.

Djelomice se mijenjaju odredbe postojećeg članka 16.a koje se odnose na gradnju garaža i garažno-parkirnih mjesta, te se pobliže uređuje iznos financiranja njihove izgradnje sa sredstvima koje osigurava Republika Hrvatska, a uvjeti prodaje tih nekretnina usklađuju s okolnostima na tržištu nekretnina. Propisuje da je prodaja garaža i garažno-parkirnih mjesta moguća na obročnu otplatu uz plaćanje 20% vlastitog učešća (radi PDV-a koji čini cca 20% prodajne cijene i koji se odmah plaća) prema istim uvjetima otplate, kao i kod prodaje stana uz obročnu otplatu, a čime će se omogućiti lakša i povoljnija prodaja, odnosno za kupca financijski pristupačniji uvjeti kupnje tih garaža uz obročni način plaćanja.

Uz članak 8.

Članak 18. trenutno uopće ne postoji u Zakonu, a ukinut je 2007. godine. Ovim odredbama novog članka 18. određeni su uvjeti pod kojima se može ugovoriti građenje bez javnog nadmetanja. Naime, presudno pitanje je pitanje pribavljanja zemljišta koju za izgradnju stanova ustupa vlasnik tog zemljišta. Obzirom da je gradnja na određenom zemljištu moguća, izrađen idejni ili drugi projekt za gradnju, a postoji i interes građana za kupnju tih stanova, proizlazi da bi ta osoba mogla graditi i samostalno. Obzirom na poškoće zatvaranja financijske konstrukcije gradnje i prodaje stanova na tržištu, pitanje zemljišta vezuje se uz interes osobe, koja je ujedno ovlaštena za izvođenje radova da ponudi to zemljište, projektну dokumentaciju i samo građenje, ulažući time na određeni način svoj kapital u cjelokupni projekt. U slučaju kada je prodaja stanova neupitna, ta činjenica omogućuje gradnju po propisanim uvjetima i cijeni, zapošljavajući time svoje kapacitete i radnike, a u čemu tvrtka nalazi svoj interes za ustupanje odnosno prodaju zemljišta. Gradnja na određenom zemljištu moguća je jedino uz suglasnost vlasnika tog zemljišta, odnosno ako on sam ne gradi, da isto zemljište ustupi za gradnju drugom investitoru. Stoga, odlučujući faktor pri sklapanju ugovora o građenju bez javnog nadmetanja je ustupanje građevinskog zemljišta (i odgovarajućeg projekta), bez čega ta gradnja nije moguća. U tom slučaju cijena građenja mora biti unutar propisane cijene.

Uz članak 9.

Obzirom da je sadašnjom odredbom članka 19. stavka 2. samo okvirno propisana najviša cijena stana kao "prosječna prodajna cijena stanova u jednom objektu", činjenično ona nije limitirana. Izmjenom te odredbe uvodi se jasan zakonski limit najviše cijene, odnosno određuje se gornja granica cijene m² stana koja je dopuštena Zakonom. Ukoliko kalkulacije pokažu da su troškovi izgradnje eventualno viši, potrebno je da investitor nađe tehnička i druga rješenja u projektu u cilju pojeftinjenja te gradnje, a kako bi prodajna cijena stana bila u okviru dopuštene.

Novim stavkom 3. izrijekom se upućuje investitor da može u jednom objektu utvrditi različitu cijenu stanova i drugih posebnih dijelova nekretnina ovisno o njihovom opremi i položaju u zgradi, odnosno od investitora procjeni korisne vrijednosti tog posebnog dijela nekretnine.

Uz članak 10.

U stavku 1. postojećeg članka 20. izričaj se usklađuje sa važećim Zakonom o općem upravnom postupku koji poznaje termin "izvršnosti" upravnog akta.

Uz to se dodaje mogućnost da u postupku ocjene podobnosti određene lokacije za gradnju i interesa za kupnju stanova na određenoj lokaciji, investitor u cilju prodaje svih stanova može sa zainteresiranim osobama sklopiti predugovor o kupnju uz plaćanje kapare u visini do 5%, predvidive prodajne cijene stana, kao osiguranje da će stanovi biti prodani odnosno kupljeni. To se u pravilu provodi prije nego je i pribavljeno zemljište i izrađena projektna dokumentacija, jer su preduvjeti za pokretanje određenog projekta izgradnje u prvom redu da li postoji interes za kupnju. Sklapanjem predugovora s kaparom, prodaja je u stanovitoj mjeri osigurana, jer se kapara u slučaju ako kupac odustane od kupnje ne vraća. Uz to je propisano da u slučaju ako Agencija utvrdi da gradnja nije opravdana, kupac ima pravo na kamate po kamatnoj stopi u visini istovjetnoj prema Zakonu o zaštiti potrošača kod plaćanja predugovorom, odnosno i u slučaju ako se roba ili usluga ne može isporučiti kupcu.

Uz članak 11.

Sagledavajući dosadašnju praksu kod utvrđivanja liste prvenstva od strane jedinica lokalne samouprave, nije bio rijedak slučaj da osobe podnesu zahtjev za kupnju stana, a gradska vlast ih ne uvrsti na listu s obrazloženjem da nemaju pravo na to. Kako Zakon jedino u članku 21. stavku 1. određuje da "pravo" na kupnju stana na obročnu otplatu imaju svi državljani Republike Hrvatske, to se nalazi potrebnim odredbom novog stavka 4. članka 23. u upućujućem smislu propisati da ako netko ima to "pravo" državljanin Republike Hrvatske, odnosno državljanin je Republike Hrvatske - ima pravo na kupnju po Zakonu te ga se ne može anulirati s liste potencijalnih kupaca stanova. Imajući u vidu dosadašnja iskustva da je podnositelj zahtjeva imao često i ne male troškove za prikupljanje tražene dokumentacije koju jedinica lokalne samouprave u tom postupku tražila. U tom smislu u novom članku 23. stavku 5. određuje se da u postupku utvrđivanja liste prvenstva jedinica lokalne samouprave može tražiti one dokumente (fotokopije i sl.) čije ishođenje ne zahtijeva značajnija sredstva.

Uz članak 12.

Članak 24. Zakona odnosi se na mogućnosti i uvjete prodaje stanova, garaža i parkirno-garažnih mjesta koji se ne prodaju u roku 6 mjeseci od početka gradnje. Naime, prodaja tih nekretnina je nužna i potrebno ju je realizirati što je moguće prije kako bi se zatvorila financijska konstrukcija cjelokupne izgradnje iz razloga ispunjavanja obveza prema bankama, građanima i drugim osobama, te ih nakon tog roka mogu kupiti sve osobe zainteresirane za kupnju.

Uz članak 13.

Ovom odredbom se najduži rok otplate kredita banke produžuje sa 20 na 29 godina, čime se računski dobija gotovo ujednačena rata u tijeku ukupnog roka obročne otplate, približno jednak u oba razdoblja plaćanja mjesečnih obroka (otplata banci i otplata javnih sredstava).

Uz članak 14.

Ovim člankom 28.a koji se briše, ukida se zabrana otuđenja, odnosno stvarnopravno raspolaganja stanom u roku 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji. Naime, cijeni se da je ta zabrana nepotrebna i suvišna, imajući pri tome u vidu i dalje važeću odredbu članka 28. Zakona koji propisuje kao uvjet za daljnju prodaju, odnosno otuđenje stana kupljenog uz obročnu otplatu je ako vlasnik samo prethodno otplati cijeli dug. U tom slučaju prijevremene otplate cijene, odnosno duga, svi koji su osigurali sredstva za izgradnju odmah su time dobili natrag u novcu svoja uložena sredstva, koja se mogu odmah onda dalje i koristiti. Uz to, ako kupac nije stanovao u tom stanu nego ga odmah prodaje, navodi se da je isti onda i obveznik plaćanja poreza na dohodak od imovine i imovinskih prava, a kod svake transakcije plaća se i porez na promet nekretnina.

Uz članak 15.

Ovom odredbom brišu se odredbe članka 30. Zakona vezane uz proceduralna pitanja provedbe „programa gradnje i rekonstrukcije obiteljskih kuća“ za koje se cijeni da su ograničavajuće i nepotrebne. Naime, prilikom definiranja tog provedbenog programa, u cilju što učinkovitije njegove realizacije potrebno je i definirati te procedure na jednostavan i operativan način, koji neće praviti nepotrebne barijere i neće ovisiti isključivo o volji općina i gradova, a što se uostalom pokazalo kao jedna od bitnih prepreka za provedbu. Prema važećoj odredbi koja se predlaže brisati, pravo na financijska sredstva imale su samo osobe koje se nalaze na listi reda prvenstva jedinice lokalne samouprave, a u praksi su samo par jedinica sačinile te liste. U slučaju ako nije bilo te liste, odnosno jedinica je nije formirala, a što je bio više nego čest slučaj, iz zakonske odredbe proizlazi da „osoba nema pravo“. Shodno tome niti taj Program nije saživio, imajući u vidu da je od 2004. godine realizirano svega 10 obiteljskih kuća, odnosno kredita za te namjene u ukupnom iznosu od 1,7 milijuna kuna.

Uz članak 16.

Ovim člankom dodaje se novi članak 30.a kojim se uvodi mogućnost donošenja posebnih programa za poticanje izgradnje i prodaje novoizgrađenih stanova ponuđenih na tržištu. S tim ciljem se propisuje mogućnost korištenja javnih sredstava za posebne programe poticanja izgradnje i prodaje novoizgrađenih na tržištu, vodeći se pri tome načelima iz članka 2. važećeg Zakona, a to su svrhovito korištenje i obvezni povrat uloženi sredstava, uz mogućnost prodaje stanova po povoljnijim uvjetima otplate. Propisuje se da programe donosi Agencija uz suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo, te određuju okvirni uvjeti korištenja javnih sredstava u pogledu njihovog povrata, roka vraćanja i kamata. Također se omogućava Agenciji da za provedbu programa može osigurati određena jamstva sudionicima u programu, kako bi se omogućili što povoljniji uvjeti financiranja i osigurala što veća učinkovitost u provedbi programa. Uz to, propisuje se mogućnost sudjelovanja općina i gradova putem financiranja u provedbi programa, odnosno osiguranja sredstava za te programe, ovisno o njihovom interesu i mogućnostima, time da se uvjeti toga financiranja uređuju ugovorom koji jedinica lokalne samouprave sklapa s Agencijom.

Uz članak 17.

Postojeći tekst odredbe Zakona usklađuje se s aktualnim ustrojem i područjem nadležnosti Ministarstava.

Uz članak 18.

Ovom odredbom utvrđuje se način brisanja zabrane otuđenja, odnosno stvarnopravnog raspolaganja propisana člankom 28.a Zakona, a koja se ovim prijedlogom zakona ukida izmjenom tog članka.

Uz članak 19.

Na uobičajeni način se definira pitanje postupaka pokrenutih do stupanja na snagu Zakona, te mogućnost sporazumne izmjene ugovora sklopljenih do stupanja na snagu ovih izmjena i dopuna.

Uz članak 20.

Imajući u vidu da su do sada, bez ovog Prijedloga, bile ukupno tri izmjene i dopune predmetnog Zakona, cijeni se uputnim izraditi pročišćeni tekst i u tom smislu se ovlašćuje Odbor za zakonodavstvo Hrvatskog sabora da utvrdi i izda pročišćeni tekst.

Uz članak 21.

Ovom odredbom se propisuje stupanja na snagu ovoga Zakona.

**ODREDBE VAŽEĆEG ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI
(Narodne novine, br. 109/2001, 82/2004, 76/2007 i 38/2009) KOJE SE
MIJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU**

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 18. ovoga Zakona financijska sredstva Republike Hrvatske mogu se koristiti i do 35% etalonske cijene građenja po m² korisne površine stana radi pribavljanja građevinskog zemljišta za izgradnju stanova.

(3) Etalonsku cijenu građenja utvrđuje jedanput godišnje ministar nadležan za graditeljstvo na temelju prosječnih cijena građenja m² korisne površine stana u Republici Hrvatskoj na osnovi objavljenih podataka u Statističkom ljetopisu Državnog zavoda za statistiku, koja vrijednost je vezana uz EURO. Etalonska cijena građenja ne može biti različita od etalonske cijene koja se primjenjuje u ostalim zakonima u kojima se na temelju iste dolazi do određenih izračuna.

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

Članak 7.

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

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

(3) Priključcima na infrastrukturu iz članka 6. stavka 2. ovoga Zakona razumijeva se izvedba priključaka građevine na infrastrukturu za opskrbu pitkom vodom, odvodnju otpadnih i oborinskih voda, opskrbu plinom, toplinskom energijom ili drugim energetske 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. Komunalni doprinos, troškovi uređenja komunalne infrastrukture i cijena priključka na komunalnu infrastrukturu iz stavka 2. i 3. ovoga članka ne mogu biti veći od 20% vrijednosti etalonske cijene građenja.

Članak 9.

Nositelji investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova su Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama i neprofitne pravne osobe.

Članak 11.

(1) Agencija pribavlja građevinsko zemljište za izgradnju stanova uz naknadu, odnosno po cijeni koja ne može biti viša od tržišne vrijednosti koja čini osnovicu za obračun poreza na promet nekretnina, o čemu mišljenje daje nadležna Porezna uprava.

(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.

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, 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 16.a

(1) Javna sredstva za poticanu stanogradnju iz članka 1. stavka 2. ovoga Zakona koriste se i za gradnju garaža ili garažno parkirnih mjesta koja sukladno prostornom planu čine građevinsku cijelinu sa zgradom u kojoj se nalazi stan.

(2) Ako kupci nisu voljni kupiti garažu ili garažno parkirno mjesto, Agencija je ovlaštena postupiti sukladno članku 16. stavku 2. ovoga Zakona.

(3) Ako je prostornim planom na određenoj lokaciji uz gradnju stanova predviđena i gradnja poslovnih prostora javne namjene (škole, vrtići, knjižnice, ambulante i sl.), financijska sredstva za tu gradnju osigurava jedinica lokalne samouprave.

Članak 17.

(1) Jedinica lokalne samouprave ili druga osoba koja je spremna osigurati zemljište i druga sredstva za izgradnju stanova dostavlja Agenciji odgovarajuću ponudu za ustupanje određenoga građevinskog zemljišta, odnosno lokacije za izgradnju stanova.

(2) Ponuda iz stavka 1. ovoga članka sadrži naročito:

- izvod iz zemljišne knjige ili drugi odgovarajući dokaz vlasništva nekretnine,
- izvode iz katastarskog plana i prostornog plana, s podacima o uvjetima gradnje na toj lokaciji,
- podatke o postojećoj i planiranoj komunalnoj infrastrukturi,
- podatke o postojećim i planiranim mogućnostima priključenja na infrastrukturu,
- ukupnu cijenu za ponuđeno građevinsko zemljište i druga sredstva, te tu cijenu izraženu po m² korisne površine građevine koja bi se gradila na tom zemljištu,
- procjenu ponuditelja u vezi s mogućnostima prodaje 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 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 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) 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 40%.

Članak 20.

(1) Po konačnosti 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) 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.

(3) 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.

(4) 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 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 na kupnju stana, u skladu s uvjetima iz članka 21. i 22. ovoga Zakona, utvrđuje izvršno tijelo jedinice lokalne samouprave ovisno o lokalnim potrebama i prilikama. Red prvenstva određuje jedinica lokalne samouprave, u skladu s kojim redoslijedom Agencija prodaje stanove.

(4) 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 nisu sklopljeni predgovori o kupoprodaji svih stanova u toj zgradi u skladu sa člankom 23. ovoga Zakona, Agencija je ovlaštena prodati stanove po tržišnoj cijeni.

(2) Agencija je dužna prije prodaje stanova, poslovnih prostora, garaža i garažno parkirnih mjesta objaviti oglas o prodaji po tržišnoj cijeni koja ne smije biti manja od cijene određene ovim Zakonom.

(3) Stan, poslovni prostor, garažu i garažno parkirno mjesto mogu kupiti sve osobe koje prema važećim propisima mogu stjecati pravo vlasništva na nekretninama u Republici Hrvatskoj, time da prednost na kupnju ima osoba koja cijenu plaća jednokratno.

(4) Ukoliko se stanovi, poslovni prostori, garaže i garažno parkirna mjesta ne prodaju pod uvjetima iz ovoga Zakona, Republika Hrvatska će iste ustupiti na upravljanje Središnjem državnom uredu za upravljanje državnom imovinom.

Članak 25.

(1) Kod kupnje stana uz obročnu otplatu, ukupan rok otplate, uključivo mogući početak plaćanja obroka te razdoblje otplate kreditnih sredstava banke, ne može biti duži od 31 godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

(2) U prvom dijelu obročne otplate koji ne može biti duži od 20 godina kupac otplaćuje kreditna sredstva banke na ime odobrenog kredita, a u drugom dijelu nakon podmirenja duga banci otplaćuje javna i druga sredstva, koja pripadaju Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne samouprave te drugim osobama koje su osigurale sredstva za izgradnju, srazmjerno njihovom udjelu u cijeni stana.

(3) Mjesečni obrok kod obročne otplate utvrđuje se na način da je njegova visina za cijelo razdoblje otplate ujednačena, time da iznos mjesečnog obroka ne može biti niži od 0.25% prodajne cijene stana.

Članak 28.a

(1) Vlasnik stana koji je stan kupio na temelju ovoga 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. ovoga 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.

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) Pravo na finacijska sredstva iz stavka 1. ovoga članka imaju osobe koje se sukladno odredbi članka 23. ovoga Zakona nalaze na listi reda prvenstva jedinice lokalne samouprave.

(3) Odredbe članka 21., 22. i članka 23. stavka 1., 2. i 3. ovoga Zakona na odgovarajući način se primjenjuju kod korištenja financijskih sredstava za gradnju i rekonstrukciju.

(4) Prilikom podnošenja zahtjeva jedinici lokalne samouprave podnositelj zahtjeva dužan je priložiti dokaz vlasništva nekretnine, odnosno dokaz da ima pravo graditi na određenoj nekretnini i akt na temelju kojeg se može graditi.

(5) 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.

(6) 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 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 javne radove i graditeljstvo.

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