



P.Z. br. 521

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Klasa: 370-01/10-01/02

Urbroj: 5030105-10-2

Zagreb, 15. travnja 2010.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Prijedlog zakona o dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (predlagatelj: Klub zastupnika HNS-a u Hrvatskome saboru) – mišljenje Vlade

Veza: Pismo Hrvatskoga sabora, klase: 371-01/10-03/01, urbroja: 65-10-03, od 16. ožujka 2010. godine

Na temelju članka 110. stavka 2. Poslovnika Hrvatskoga sabora, Vlada Republike Hrvatske o Prijedlogu zakona o dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (predlagatelj: Klub zastupnika HNS-a u Hrvatskome saboru), daje sljedeće:

MIŠLJENJE:

Vlada Republike Hrvatske predlaže Hrvatskome saboru da ne prihvati Prijedlog zakona o dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (predlagatelj: Klub zastupnika HNS-a u Hrvatskome saboru) iz sljedećih razloga:

Prijedlogom zakona dopunjuje se važeći Zakon o društveno poticanoj stanogradnji odredbama kojima se uređuje pitanje korištenja javnih sredstava za provedbu posebnih programa za poticanje izgradnje i prodaje novoizgrađenih stanova na tržištu, posebice u slučaju potrebe sprječavanja ili otklanjanja poremećaja na tržištu nekretnina i u području stanogradnje, odnosno prevladavanja recesijskih prilika u gospodarstvu.

Kao cilj koji se želi postići, predlagatelj navodi prvenstveno pokretanje prodaje novoizgrađenih stanova koji stoje prazni na tržištu i čekaju kupce, a koji kapital je time zamrznut.

Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji se, prema članku 1. uređuje sustavno organizirana stanogradnja, poticana javnim sredstvima, radi zadovoljavanja stambenih potreba i poboljšanja kvalitete stanovanja što šireg kruga građana, kao i unaprjeđenje graditeljstva. Nadalje, prema članku 2. Zakona, društveno poticana stanogradnja provodi se izgradnjom stanova, odnosno stambenih zgrada, organiziranom na način kojim se

ostvaruje svrhovito korištenje javnih i drugih sredstava za pokriće troškova, osigurava povrat tih sredstava, te omogućuje prodaja stanova uz obročnu otplatu pod pristupačnijim uvjetima od tržišnih, u pogledu kamata i rokova otplate.

Predloženim člankom 30.a, korištenje javnih sredstava usmjerava se za provedbu posebnih programa o kojima se govori samo na načelnoj razini, a izostala je daljnja razrada uvjeta i kriterija kojima se osigurava zakonito i svrhovito korištenje proračunskih sredstava.

Posebno pitanje koje se ovom dopunom otvara je korištenje javnih sredstava za kupnju stanova na tržištu koji nisu izgrađeni po sustavu poticanje stanogradnje javnim sredstvima, a apliciranje u posebni program nije razrađeno zakonskim odredbama.

Naime, iz predloženog Zakona nije vidljiv način na koji bi se poticala prodaja stanova, već je prepušteno da se to pitanje (za pretpostaviti - broj stanova, uvjeti, način, visina poticaja i dr.) uredi posebnim programom, na koji suglasnost daje ministar graditeljstva.

Imajući u vidu da Program nije propis, a niti je zakonom uređeno što bi Program sadržavao, da bi se mogli pretpostaviti uvjeti, način prodaje, visina poticaja i druga pitanja važna za provedbu zakona, potrebno je to pitanje urediti zakonom, jer predmetno ne može biti sadržaj Programa.

Nadalje, upitan je djelokrug poslova koji se predloženim Zakonom daje Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: Agencija) naročito u pogledu izdavanja jamstva poslovnim bankama ili kupcima stanova, kao i u pogledu osnivanja garancijskih fondova.

Naime, Agencija kao korisnik državnog proračuna ne može samostalno odlučivati niti osiguravati bilo kakva jamstva, već je za davanje jamstva potrebna odluka nadležnih tijela (Ministarstvo financija, Vlada Republike Hrvatske), dok je eventualno osnivanje garancijskog fonda moguće samo zakonom, a ne Programom. Također, nije jasno i u potpunosti uređeno pitanje sudjelovanja jedinice lokalne samouprave u provedbi predloženog Programa jer, budući da se radi o poticanju izgradnje i prodaje novoizgrađenih stanova, prema odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji jedinica lokalne samouprave ni na koji način ne sudjeluje u tome.

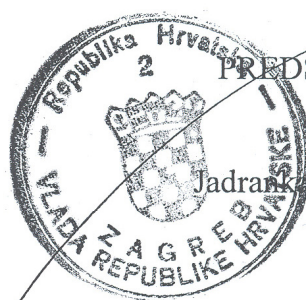
Glede provedbe dopune Zakona kako je uređena predmetnim Prijedlogom zakona i iz obrazloženja predlagatelja, ocjenjuje se da ima utjecaja na državni proračun, ali nije razvidno osiguranje tih sredstava. Primjerice ukoliko bi Agencija na temelju predloženog Zakona kupila 1000 stanova, u državnom bi proračunu trebalo osigurati najmanje 700.000.000,00 kuna (pod pretpostavkom da se radi o stanu veličine 70m², čija prosječna cijena iznosi 1.300 EUR/m²).

Sredstva već utvrđena u Državnom proračunu, u iznosu od 76.480.739,00 kuna za provedbu Zakona o društveno poticanoj stanogradnji za 2010. godinu, ne mogu biti sredstva za provedbu ove dopune Zakona, jer su ta sredstva namijenjena dijelom postojećim projektima koji su tijekom, a dijelom neprofitnim pravnim osobama koje su osnovale jedinice lokalne samouprave. U pogledu navoda da je Agencija u 2009. godini na ime poreza na dodanu vrijednost ostvarila povrat između 60 i 80 milijuna kuna, ističemo da navod nije točan, već taj povrat iznosi 14.523.708,12 kuna i prihod je Državnog proračuna.

Sve navedeno stoga upućuje na očitu podnormiranost rješenja iz Prijedloga zakona, s tim da treba uzeti u obzir da se takvim rješenjem i izlazi iz okvira koji su sada postavljeni u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji.

Osim svega navedenog, Vlada Republike Hrvatske napominje da je pitanje poticanja prodaje stanova radi prevladavanja nepovoljnog stanja u stanogradnji uređeno posebnim zakonom – Zakonom o poticaju prodaje stanova kojeg je Vlada Republike Hrvatske uputila u proceduru donošenja u Hrvatski sabor po hitnom postupku, a koji je izglasan na sjednici održanoj 19. ožujka 2010. godine i objavljen u Narodnim novinama, broj 38/2010, od 31. ožujka 2010. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u vezi s iznesenim mišljenjem biti nazočni na sjednicama Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Marinu Matulović-Dropulić, ministricu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, te Davora Mrduljaša i Aleksandera Russoa, državne tajnike u Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva.



PREDSJEDNICA

Jadranka Kosor, dipl. iur.