

Zakon o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Ovim se Zakonom uređuju uvjeti i način prodaje stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i pripadajućim dijelom zemljišta te način određivanja cijene stana.
- (2) Odredbe ovoga Zakona odnose se i na prodaju stanova koji su nastali prenamjenom zajedničkih prostorija u stambenoj zgradi.

PRAVO NA KUPNJU STANA

Članak 2.

- (1) Osoba koja se do 5. studenoga 1996. na temelju valjane pravne osnove uselila u stan namijenjen za nadstojnika stambene zgrade i u njemu stalno stanuje, stupanjem na snagu ovoga Zakona stječe pravo na kupnju tog stana.
- (2) HRVI, član obitelji poginulog, zatočenog ili nestaloga hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata imaju pravo na kupnju nadstojničkog stana ako su u taj stan uselile do stupanja na snagu ovoga Zakona bez obzira je li obavljao nadstojničke poslove. U tom slučaju te osobe nemaju pravo na stambeno zbrinjavanje na temelju Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.
- (3) Valjanom pravnom osnovom iz stavka 1. ovoga članka smatra se ugovor o obavljanju nadstojničkih poslova sklopljen prema zakonu, odnosno propisima koji su važili u vrijeme sklapanja tog ugovora.

Članak 3.

Osoba koja je do 19. lipnja 1991. o svome trošku uz suglasnost tadašnjih stanara, odnosno skupa stanara ili bivše mjesne zajednice provela prenamjenu zajedničkih prostorija u stambenoj zgradi u društvenom vlasništvu u stan za potrebe vlastitog stanovanja i u njemu stalno stanuje, a ne ispunjava uvjete iz članka 372. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, stupanjem na snagu ovoga Zakona stječe pravo na kupnju tog stana.

Članak 4.

- (1) Ako je osoba iz članka 2. stavka 1., odnosno članka 3. ovoga Zakona preminula prava iz ovoga Zakona stječe bračni drug, odnosno član obiteljskog kućanstva koji u vrijeme stupanja na snagu ovoga Zakona taj stan koristi, a kojeg članovi obiteljskog kućanstva sporazumno odrede.
- (2) Članovima obiteljskog kućanstva, u smislu ovoga Zakona, osim bračnog druga smatraju se i srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, braća i sestre, pastorčad i usvojenici, očuh i maćeha te osoba koja s osobom iz članka 2. stavka 1., odnosno članka 3. ovoga Zakona živi u izvanbračnoj zajednici.

Članak 5.

- (1) Pravo na kupnju stana osoba iz članka 2., odnosno članka 4. ovoga Zakona može ostvariti pod uvjetom da u istom mjestu nema u vlasništvu useljivu kuću ili stan, odnosno ako nije tu nekretninu prodala, darovala ili na bilo koji način otuđila nakon 5. studenoga 1996.
- (2) Pravo na kupnju stana osoba iz članka 3. ovoga Zakona može ostvariti pod uvjetom da u istom mjestu nema u vlasništvu useljivu kuću ili stan, odnosno ako nije tu nekretninu prodala, darovala ili na bilo koji način otuđila nakon 19. lipnja 1991.

(3) Ako se osoba iz stavka 1., odnosno stavka 2. ovoga članka nalazi na listi reda prvenstva za kupnju stana prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji ili je prema tom zakonu sklopila predugovor o kupoprodaji stana s Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama – APN (u daljnjem tekstu: Agencija) nema pravo na kupnju stana prema ovome Zakonu, ukoliko ne odustane od kupnje stana prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji.

(4) Potvrdu o činjenicama iz stavka 3. ovoga članka prodavatelju dostavlja Agencija.

Članak 6.

UVJETI I NAČIN PRODAJE

(1) Prodavatelj nadstojničkog stana je općina, grad, odnosno Grad Zagreb na čijem se području stan nalazi.

(2) Sredstva ostvarena prodajom stana iz stavka 1. ovoga članka pripadaju općini, gradu odnosno Gradu Zagrebu, na čijem se području stan nalazi.

Članak 7.

(1) Ako na nadstojničkom stanu postoji pravo suvlasništva općine, grada, odnosno Grada Zagreba i bivših etažnih vlasnika, etažni vlasnici imaju pravo na tržišnu naknadu razmjerno svom suvlasničkom dijelu.

(2) Naknadu iz stavka 1. ovoga članka isplaćuje općina, grad, odnosno Grad Zagreb iz sredstava ostvarenih prodajom nadstojničkog stana. Sredstva preostala nakon isplate naknade općina, grad i Grad Zagreb uplaćuju na račun zajedničke pričuve.

(3) Zahtjev se podnosi općini, gradu, odnosno Gradu Zagrebu u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

(4) Bivši etažni vlasnik, u smislu ovoga Zakona, jest osoba koja je stekla vlasništvo stana u skladu s propisima koji su važili do 1. siječnja 1997., osim osoba koje su otkupile stan na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Članak 8.

(1) Prodavatelj stana iz članka 1. stavka 2. ovoga Zakona, u ime i za račun vlasnika stambene zgrade je općina, grad, odnosno Grad Zagreb.

(2) Sredstva ostvarena prodajom stana iz stavka 1. ovoga članka pripadaju vlasnicima zgrade kojoj taj stan pripada.

(3) Vlasnici zgrade mogu zatražiti da se sredstva iz stavka 2. ovoga članka uplate na račun zajedničke pričuve i koriste za pokriće troškova održavanja i poboljšanja zgrade sukladno posebnom propisu kojim se uređuje održavanje zgrada.

Članak 9.

(1) Zahtjev za sklapanje ugovora o kupoprodaji stana kupac je dužan podnijeti u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Prodavatelj je dužan sklopiti ugovor s kupcem najkasnije u roku od 60 dana od dana podnošenja zahtjeva za sklapanje ugovora.

(3) Ako prodavatelj na zahtjev kupca ne sklopi ugovor u roku iz stavka 2. ovoga članka, kupac ima pravo pokrenuti postupak u roku od 30 dana od proteka roka iz stavka 2. ovoga članka i zatražiti od suda presudu koja u cijelosti nadomješta ugovor o kupoprodaji stana.

Članak 10.

(1) Cijena stana (Cs) utvrđuje se ugovorom ovisno o vrijednosti stana koja se dobiva:

– umnoškom veličine stana (P) i etalonske cijene građenja umanjene za iznos amortizacije, te

– umanjene za visinu uloženi sredstava ako ih je bilo do trenutka kupnje stana.

- (2) Etalonska cijena građenja (C_e) jest cijena utvrđena sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji.
- (3) Visina vlastitih sredstava (V) stanara koju je uložio u stan utvrđuje se na zahtjev kupca i priznaje se najviše do iznosa 20% vrijednosti koja se dobije umnoškom veličine stana i etalonske cijene građenja.
- (4) Visinu vlastitih sredstava iz stavka 3. ovoga članka utvrđuje osoba koja nosi strukovni naziv »ovlašteni arhitekt« i/ili »ovlašteni inženjer« građevinske struke.

Članak 11.

- (1) Izraz za proračun cijene stana (C_s) je:

$$C_s = ((P \times C_e) - A) - V$$

P – neto korisna površina stana

C_e – etalonska cijena građenja (kn/m^2)

V – visina uložених vlastitih sredstava stanara u stan koja ne može biti veća od:

$$V_{\max} = 20\% \times P \times C_e$$

- (2) Iznos amortizacije (A) utvrđuje se prema sljedećem izrazu:

$$A = (G \times K_s) / 100 \times P \times C_e$$

G – starost zgrade u godinama

K_s – koeficijent umanjenja vrijednosti koji iznosi 0,7

Članak 12.

- (1) Plaćanje cijene stana može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.
- (2) Kada se plaćanje cijene stana ugovara odjednom, rok isplate ne može biti duži od 8 dana od dana sklapanja ugovora.
- (3) Kod kupnje stana uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 15 godina od dana sklapanja ugovora.
- (4) Vrijeme otplate obroka kredita uvjetovano je mjesečnom ratom otplate, koja za pojedinu obročnu otplatu ne može biti manja od 0,25% vrijednosti stana umanjenog za vrijednost amortizacije.

Izraz za izračun minimalnog mjesečnog obroka (O_{\min}) je:

$$O_{\min} = 0,25\% \times ((P \times C_e) - A)$$

- (5) Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 2% godišnje i nije promjenjiva.
- (6) Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji stana uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR.

Članak 13.

- (1) Prodavatelj je dužan prije sklapanja ugovor o prodaji stana dostaviti na mišljenje nadležnom državnom odvjetništvu u roku od 8 dana.
- (2) Državno odvjetništvo dužno je najkasnije u roku od 30 dana od dana dostave ugovora o prodaji stana dostaviti prodavatelju mišljenje o ugovoru iz stavka 1. ovoga članka.
- (3) Ugovor o prodaji kojim je ugovorena kupoprodajna cijena niža od utvrđene odredbama ovoga Zakona je ništetan.
- (4) Ako državno odvjetništvo utvrdi da je ugovorena cijena niža od utvrđene odredbama ovoga Zakona, pozvat će stranke da u roku od 60 dana dopunom ugovora usklade cijenu s odredbama ovoga Zakona. U protivnom državno odvjetništvo zatražit će utvrđenje ništetnosti ugovora u roku od godine dana od dana dostave ugovora na mišljenje.

Članak 14.

- (1) Ugovorne strane dužne su ovjeriti svoje potpise na ugovoru o prodaji kod javnog bilježnika.
- (2) Javni bilježnik ovjerit će potpise ugovornih strana na ugovoru o prodaji nakon što utvrdi da je uz ugovor priloženo pozitivno mišljenje državnog odvjetnika.

Članak 15.

- (1) Kupac pravo vlasništva stana, na temelju ugovora o prodaji, stječe upisom vlasništva u zemljišnoj knjizi.
- (2) Ako nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, pravo vlasništva na stan stječe se polaganjem ugovora u zemljišnoknjižnoj službi suda na čijem se području stan nalazi i upisom u knjigu položenih ugovora prema posebnom propisu.
- (3) Ugovor iz stavka 1. ovoga članka provodi se u zemljišnim knjigama bez obzira na ranije upise.

Članak 16.

Ugovor uz obročnu otplatu cijene mora sadržavati izjavu kupca kojom dopušta u korist prodavatelja uknjižbu založnog prava (hipoteke) na kupljenom stanu za iznos cijene i kamata.

Članak 17.

- (1) Hipoteka se stječe upisom u zemljišne knjige.
- (2) Ako nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, hipoteka se stječe polaganjem ugovora u zemljišnoknjižnoj službi suda na čijem se području nalazi i upisom u knjigu položenih ugovora.
- (3) Kad sud primi prijedlog za uknjižbu, odnosno upis vlasništva na stanu, po službenoj će dužnosti uknjižiti, odnosno upisati hipoteku u korist prodavatelja za iznos cijene i kamata.

NAJAM STANA**Članak 18.**

- (1) Danom stupanja na snagu ovoga Zakona osobe iz članka 2. i članka 3., odnosno članka 4. i članka 5. ovoga Zakona stječu pravni položaj najmoprimca sukladno Zakonu o najmu stanova.
- (2) Osoba koja nije u mogućnosti kupiti stan prema odredbama ovoga Zakona sklapa ugovor o najmu stana s pravom na plaćanje zaštićene najamnine s predstavnikom suvlasnika zgrade, odnosno upraviteljem kojeg su suvlasnici za to ovlastili.
- (3) Zahtjev za sklapanje ugovora o najmu stana osobe iz stavka 1. ovoga članka dužne su podnijeti u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.
- (4) Osobi koja u roku iz članka 9. stavka 1. ovoga Zakona i stavka 3. ovoga članka ne podnese zahtjev za sklapanje ugovora o kupoprodaji stana, odnosno ugovor o najmu stana prestaje pravni položaj najmoprimca.

Članak 19.

U slučaju raskida ili utvrđenja ništetnosti ugovora o prodaji, dotadašnji kupac stječe pravni položaj najmoprimca s pravom na plaćanje zaštićene najamnine sukladno odredbama Zakona o najmu stanova i nastavlja koristiti stan.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**Članak 20.**

- (1) Stupanjem na snagu ovoga Zakona prestaje važiti odredba članka 52. stavka 4. Zakona o najmu stanova (»Narodne novine«, br. 91/96., 48/98. – Odluka USRH i 66/98.).
- (2) Postupci za iseljenje osoba koje koriste nadstojničke stanove započeti prema Zakonu o najmu stanova (»Narodne novine«, br. 91/96., 48/98. – Odluka USRH i 66/98.), dovršit će se po odredbama ovoga Zakona.
- (3) Postupci za iseljenje osoba iz članka 3. ovoga Zakona započeti do dana stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se prema odredbama ovoga Zakona.

Članak 21.

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

Klasa: 370-01/05-01/01

Zagreb, 10. veljače 2006.

HRVATSKI SABOR