

**Agencija za društveno poticanu stanogradnju
Grada Dubrovnika**

Pred Dvorom 1

20000 Dubrovnik

Dubrovnik, listopad 2019.

Izmjene Zakona o društveno poticanoj stanogradnji u 2019. godini

Od 12.07. 2019. g. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja je za primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji povećalo etalonsku cijenu građenja na 6.500,00kn/m² slijedom čega cijena kvadratnog metra stana ne smije biti veća od 9.750,00kn/m².

Nadalje, od 18.07.2019.g. stupio je na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 66/19).

Bitne izmjene se odnose na:

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

»2) Ako 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. .«

Članak 28. mijenja se i glasi:

»(1) Stan kupljen prema odredbama ovoga Zakona, osim stana kupljenog prema odredbi članka 3. stavka 3. ovoga Zakona i 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 deset 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 deset 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 deset 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 zbog 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 neistinito 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.«

Dakle, ukinuta je dosadašnja „praksa“ po kojoj je kupac mogao iznajmljivati ili otuđiti stan ako je prethodno otplatio cjelokupno dugovanje s kamatom. Uvedena je zabrana u roku od 10 godina od dana potpisivanja ugovora.

Nadalje, članak 12. u Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 66/19) izričito kaže:

»(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 njihova sklapanja nije istekao rok od deset 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.«

Budući da su svi Ugovori u projektu POS Mokošica II unutar zakonskog roka od retroaktivno 10 godina, Agencija je već napravila Odluke o zabrani te predala Općinskom sudu u Dubrovniku zabilježbe zabrane najma i prodaje.

Prema gore navedenoj odredbi izričito se zabranjuje najam stanova, a prodaja može biti odobrena pod uvjetima definiranim u stavcima 3,4,5 i 6 ovog članka za što će Agencija u dogovoru sa Gradom napraviti **povjerenstvo*** koje će zahtjeve kupaca obraditi, te odlučiti o njegovom prihvaćanju ili neprihvatanju.

***Povjerenstvo osnovano 12.veljače 2020.g.**

Dubrovnik, studeni 2019.g.

OBAVIJEST poslana svim strankama čiji Ugovori podliježu ovoj izmjeni zakona:

Poštovani g./gđa _____,

Obavještavamo Vas da je od strane Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Dubrovnika na Općinski sud u Dubrovniku, predana Zabilježba zabrane otuđenja i davanja u najam stana na rok od 10 godina od sklapanja Ugovora, odnosno do : _____ . godine.

Obrazloženje:

Dana 28. lipnja 2019. Hrvatski sabor donio je na sjednici Zakon o izmjenama i dopunama zakona o društveno poticanoj stanogradnji.

U članku 8. navedenog Zakona bitno se mijenja članak 28. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, gdje se izričito zabranjuje najam i prodaja stana u roku od 10 godina od dana sklapanja Ugovora.

U članku 12., stavak 1 istog Zakona se navodi da se zabrana iz stavka 8 primjenjuje i na ugovore o kupoprodaji stanova koji su sklopljeni prije stupanja na snagu ovoga Zakona, a za koje od dana njihova sklapanja nije istekao rok od deset godina.

U članku 12., stavak 2 istog Zakona se ovoj Agenciji nalaže provedba upisa zabrane u nadležnom Općinskom sudu.

U privitku članci 8. i 12. koji se odnose na bitne promjene u raspolaganju stanova po društveno poticanoj stanogradnji.

Cijeli Zakon možete pogledati na sljedećem linku (Narodne Novine br. 66/2019):

https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2019_07_66_1295.html

Molimo ozbiljno shvatite ovu izmjenu i zabranu najma i otuđenja (prodaje), jer sankcije su ogromne (Novi članak 28.-stavak 7. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19 - na snazi od 18.07.2019.)

Najam se strogo zabranjuje (ukoliko ga obavljate, po primitku ove obavijesti ga morate odmah obustaviti), a eventualna prodaja se može odobriti na način opisan u novom članku 28., stavci od 3. do 6., Zakona društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19 - na snazi od 18.07.2019.)

Za sve informacije i pitanja stojim Vam na raspolaganju,

Ravnatelj Agencije

Dubravko Pasqualicchio, dipl. oec.