



**YTONG**

**silka**

**multiopor**

## ZAKON O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI - pročišćeni tekst -

(NN 109/01, NN 82/04, NN 76/07; 31.07.2007.)

Obavezno stručno usavršavanje za energetske certifikatore  
nudimo trajno dostupno na [Thorium Academy](#).

Stručno usavršavanje se ne odvija na određeni dan i datum, već ga  
možete pohađati kada god hoćete!

Informacije: [info@thoriumsoftware.eu](mailto:info@thoriumsoftware.eu)

## SADRŽAJ:

OPĆE ODREDBE.....	4
Članak 1. ....	4
Članak 2. ....	4
Članak 3. ....	4
JAVNA SREDSTVA.....	4
Članak 4. ....	4
Članak 5. ....	5
Članak 6. ....	5
Članak 7. ....	6
Članak 8. ....	7
NOSITELJI INVESTITORSKIH POSLOVA.....	7
Članak 9. ....	7
AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA.....	7
Članak 9.a.....	7
Članak 10. ....	7
NEPROFITNA PRAVNA OSOBA.....	8
Članak 10.a.....	8
OSIGURANJE SREDSTAVA ZA IZGRADNJU.....	8
Članak 11. ....	8
Članak 12. ....	8
Članak 13. ....	8
Članak 14. ....	9
Članak 15. ....	9
Članak 16. ....	9
Članak 16.a.....	10
IZGRADNJA STANOVA.....	10
Članak 17. ....	10
Članak 19. ....	11
UVJETI KUPNJE STANA.....	11
Članak 20. ....	11

Članak 21. ....	11
Članak 22. ....	12
Članak 23. ....	12
Članak 24. ....	12
OBROČNA OTPLATA .....	13
Članak 25. ....	13
Članak 26. ....	13
Članak 27. ....	13
Članak 28. ....	14
Članak 28.a.....	14
SREDSTVA OD PRODAJE.....	14
Članak 29. ....	14
GRADNJA I REKONSTRUKCIJA (DOGRADNJA I NADOGRAĐNJA) ZGRADA I OBITELJSKIH KUĆA .....	15
Članak 30. ....	15
ZAVRŠNE ODREDBE.....	15
Članak 31. ....	15
Članak 32. ....	15
Članak 33. ....	16
Članak 34. ....	16
PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE iz NN 82/04.....	16
Članak 17. ....	16
Članak 18. ....	16
Članak 19. ....	16
PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE iz NN 76/07.....	16
Članak 8. ....	16
Članak 9. ....	17

## OPĆE ODREDBE

### Članak 1.

**(1)** Ovim se Zakonom uređuje sustavno organizirana stanogradnja poticana javnim sredstvima (u daljnjem tekstu: društveno poticana stanogradnja) radi zadovoljavanja stambenih potreba i poboljšanja kvalitete stanovanja što šireg kruga građana, kao i unaprijeđenja graditeljstva.

**(2)** Javnim sredstvima u smislu ovoga Zakona razumijevaju se financijska i druga sredstva koja za poticanje stanogradnje osiguravaju Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave.

### Članak 2.

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.

### Članak 3.

**(1)** Javnim sredstvima se u skladu s odredbama ovoga Zakona potiče organizirana izgradnja stanova, u pravilu u višestambenim zgradama i zgradama u nizu, namijenjenih za prodaju uz mogućnost obročnog načina plaćanja i to:

- građanima – državljanima Republike Hrvatske, radi rješavanja njihovih stambenih potreba,
- jedinicama lokalne samouprave i drugim pravnim osobama sa sjedištem u Republici Hrvatskoj, radi davanja stanova u najam.

**(2)** Javnim sredstvima iz stavka 1. ovoga članka potiče se i gradnja i rekonstrukcija (dogradnja i nadogradnja) zgrada i obiteljskih kuća fizičkim osobama radi zadovoljavanja njihovih stambenih potreba.

**(3)** Stanovi iz stavka 1. ovoga članka namijenjeni su i za prodaju jedinicama lokalne samouprave i drugim osobama radi osiguranja stanova zaštićenim najmoprimcima koji koriste stan u vlasništvu fizičkih osoba.

## JAVNA SREDSTVA

### Članak 4.

**(1)** Republika Hrvatska za poticanje stanogradnje prema ovome Zakonu osigurava financijska sredstva. Ta sredstva osiguravaju se u državnom proračunu i doznačuju nositelju investitorskih poslova.

**(2)** Uz financijska sredstva iz stavka 1. ovoga članka, Republika Hrvatska može za izgradnju stanova osigurati i građevinsko zemljište i druga sredstva, posebice radi rješavanja stambenih potreba djelatnih vojnih osoba, policijskih službenika te drugih državnih 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.

**(3)** U pogledu sredstava za izgradnju stanova iz stavka 2. ovoga članka na odgovarajući način se primjenjuju 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> korisne površine stana radi pribavljanja građevinskog zemljišta za izgradnju stanova.

**(3)** Etalonsku cijenu građenja utvrđuje jedanput godišnje ministar nadležan graditeljstvo na temelju prosječnih cijena građenja m<sup>2</sup> 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 6.

**(1)** U cilju provođenja mjera za zadovoljavanje stambenih potreba građana i poboljšanja kvalitete stanovanja, jedinica lokalne samouprave utvrđuje stambene potrebe i interes za kupnju stanova na svom području, te u skladu s tim potrebama i svojim mogućnostima osigurava sredstva namijenjena za poticanje stanogradnje prema ovome Zakonu.

**(2)** Jedinica lokalne samouprave za izgradnju stanova osigurava odgovarajuće građevinsko zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke na infrastrukturu, odnosno podmiruje troškove koji se odnose na infrastrukturu i priključke.

**(3)** U slučajevima iz stavka 2. kada jedinica lokalne samouprave osigurava građevinsko zemljište Agencija od svake kupoprodaje stana, poslovnog prostora, garaže ili garažno

parkirnog mjesta na stambenom objektu isplaćuje jedinici lokalne samouprave 35% cijene građevinskog zemljišta, koja je utvrđena u ugovoru koji je zaključen između Agencije i jedinice lokalne samouprave iz članka 17. stavka 4. ovoga Zakona. Isplata jedinici lokalne samouprave obavlja se u roku od dva mjeseca po naplati Agencije od kupaca na temelju zaključenog predugovora o kupoprodaji.

**(4)** U slučajevima kada jedinica lokalne samouprave podmiruje troškove koji se odnose na osiguranje uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu Agencija od svake kupoprodaje stana, poslovnog prostora, garaže ili garažno parkirnog mjesta na stambenom objektu isplaćuje jedinici lokalne samouprave 35% cijene komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu koja je utvrđena u ugovoru zaključenom između Agencije i jedinice lokalne samouprave iz članka 17. stavka 4. ovoga Zakona. Isplata jedinici lokalne samouprave obavlja se u roku od dva mjeseca po naplati Agencije od kupca na temelju zaključenog predugovora o kupoprodaji.

**(5)** Jedinica lokalne samouprave može osigurati i financijska sredstva za pokriće dijela troškova građenja, posebice kada su ti troškovi povećani zbog posebnih uvjeta gradnje na određenoj lokaciji u kojem slučaju ta sredstva mogu biti i bespovratna.

## 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 m<sup>2</sup> 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 energetskim 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 8.

**(1)** Financijska sredstva potrebna za poticanje stanogradnje prema ovome Zakonu jedinica lokalne samouprave osigurava u svom proračunu.

**(2)** Jedinica lokalne samouprave može sredstva ostvarena prodajom stanova prema Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, uz namjene propisane tim Zakonom, koristiti i za pribavljanje građevinskog zemljišta, podmirenje troškova komunalne infrastrukture, priključaka i drugih troškova vezanih za izgradnju, kao i za kupnju stanova prema odredbama ovoga Zakona.

# NOSITELJI INVESTITORSKIH POSLOVA

## Članak 9.

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

# AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA

## Članak 9.a

**(1)** Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama – APN (u daljnjem tekstu: Agencija) u obavljanju poslova iz članka 9. ovoga Zakona posluje prema pravilima poslovanja neprofitnih pravnih osoba, i to u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske.

**(2)** Agencija kao investitor, u skladu s predvidivim javnim sredstvima i stambenim potrebama planira izgradnju stanova u određenom opsegu, te uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo utvrđuje provedbeni program društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: Program POS-a), u skladu s kojim Agencija pribavlja potrebna sredstva za izgradnju.

## Članak 10.

**(1)** Agencija u izgradnji stanova posluje javnim sredstvima i sredstvima koja se pribavljaju na tržištu kapitala od poslovnih banaka i drugih financijskih institucija, od građana – kupaca stanova, te drugih osoba koje prema odredbama ovoga Zakona mogu sudjelovati u osiguranju sredstava za izgradnju stanova.

**(2)** Financijsko poslovanje u vezi s izgradnjom svake pojedine građevine Agencija vodi odvojeno na posebnom podračunu.

**(3)** Agencija je dužna iz financijskih sredstava Republike Hrvatske osnovati rezervni fond radi osiguranja financiranja izgradnje građevine do potpune dovršenosti, u slučaju ako pojedini

sudionici u izgradnji nisu izvršili svoje ugovorne obveze ili dio zgrade nije pravovremeno prodan i zbog drugih nepredvidivih okolnosti. Visinu sredstava rezervnog fonda utvrđuje Upravno vijeće Agencije.

## NEPROFITNA PRAVNA OSOBA

### Članak 10.a

- (1)** Za obavljanje poslova iz članka 9. ovoga Zakona jedinica lokalne samouprave može osnovati neprofitnu pravnu osobu.
- (2)** Neprofitna pravna osoba iz stavka 1. ovoga članka posluje prema pravilima poslovanja neprofitnih pravnih osoba i to u svoje ime, a za račun jedinice lokalne samouprave.
- (3)** Prava i obveze Agencije, utvrđene ovim Zakonom na odgovarajući način se primjenjuju i na neprofitnu pravnu osobu iz stavka 1. ovoga članka.
- (4)** Neprofitna pravna osoba iz stavka 1. ovoga članka dužna je do 30. lipnja tekuće godine izraditi Program POS-a za sljedeću godinu i dostaviti ga na suglasnost ministru nadležnom za poslove graditeljstva. Ministar je dužan izdati suglasnost u roku od 30 dana od dana dostave Programa POS-a.

## OSIGURANJE SREDSTAVA ZA IZGRADNJU

### 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 14.

Dio financijskih sredstava potrebnih za izgradnju stanova Agencija pribavlja i na tržištu kapitala od poslovnih banaka, stambenih štedionica i drugih financijskih institucija (u daljnjem tekstu: banke), putem kredita odobrenih građanima u skladu sa sporazumom o poslovnoj suradnji između Agencije i banke ili se Agencija neposredno zadužuje kod banaka.

### Članak 15.

**(1)** Za kupnju stana uz obročnu otplatu kupac osigurava financijska sredstva kao vlastito učešće i to najmanje u iznosu 15% predračunske vrijednosti stana.

**(2)** Ako kupac sudjeluje vlastitim učešćem u iznosu većem od iznosa iz stavka 1. ovoga članka, za tu razliku odgovarajuće se umanjuju kreditna sredstva banke koja se osiguravaju u skladu sa sporazumom između Agencije i banke.

**(3)** Kupcu koji je uz vlastito učešće iz stavka 1. ovoga članka za izgradnju stanova osigurao i građevinsko zemljište i druga sredstva, vrijednost tih sredstava pri kupnji stana priznaju mu se kao plaćeni dio cijene stana.

**(4)** Za kupnju stana uz obročnu otplatu kupac hrvatski branitelj – dragovoljac iz Domovinskog rata i kupac koji ima obitelj s troje ili više djece ne moraju osigurati financijska sredstva kao vlastito učešće.

### Članak 16.

**(1)** Ako je prostornim planom na određenoj lokaciji uz gradnju stanova predviđena i gradnja poslovnog prostora, financijska sredstva za tu gradnju osiguravaju i budući vlasnici, odnosno kupci tog prostora.

**(2)** Kada kupci poslovnog prostora nisu poznati prije početka gradnje, Agencija može taj prostor, odnosno suvlasnički dio nekretnine prodati po tržišnoj cijeni ili njime raspolagati na način da podmiri troškove izgradnje tog prostora imajući pri tome u vidu tržišnu vrijednost te nekretnine.

## 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 cjelinu 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.

## IZGRADNJA STANOVA

### 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 ponudeno građevinsko zemljište i druga sredstva, te tu cijenu izraženu po m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> korisne, odnosno prodajne površine na jednom stambenom objektu ne može biti viša od etalonske cijene građenja m<sup>2</sup> stanauvećane za 40%.

## UVJETI KUPNJE STANA

### 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 21.

**(1)** Pravo na kupnju stana uz obročnu otplatu imaju:

- građani – državljani Republike Hrvatske,
- jedinice lokalne samouprave i druge pravne osobe sa sjedištem u Republici Hrvatskoj.

**(2)** Prvenstvo na kupnju stana, neovisno od načina plaćanja, imaju:

- građani koji prvi puta stječu stan u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja,
- osobe koje kupuju stan u skladu s odredbom članka 3. stavka 3. ovoga Zakona.

**(3)** Red prvenstva na kupnju stana za građane određuje se prema uvjetima i mjerilima koji se utvrđuju ovisno naročito o uvjetima stanovanja i stambenom statusu, na način da prednost na kupnju imaju osobe koje nemaju odgovarajuće riješeno stambeno pitanje, odnosno nemaju odgovarajući stan.

**(4)** Odgovarajućim stanom u smislu stavka 3. ovoga članka razumijeva se vlasništvo stambenog prostora (stana ili kuće) koji je primjereno opremljen infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja i dr.) i udovoljava higijensko-tehničkim uvjetima za zdravo stanovanje, veličine oko 35 m<sup>2</sup> korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m<sup>2</sup>. Odgovarajućim stanom ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe koji koristi zaštićeni najmoprimac.

## Članak 22.

Osoba koja kupuje stan uz obročnu otplatu treba zadovoljavati kriterije u pogledu platežne sposobnosti koje utvrđuje Agencija, odnosno banka koja odobrava kreditna sredstva u skladu s uvjetima određenim sporazumom o poslovnoj suradnji s Agencijom.

## 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 poglavarstvo 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 predugovori 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.

## OBROČNA OTPLATA

### Članak 25.

**(1)** Kod kupnje stana uz obročnu otplatu, ukupan rok otplate, uključivo mogući poček 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 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 2% godišnje (konformno) i pripisuje glavnici, a za razdoblje otplate obračunava se po kamatnoj stopi u visini 5% 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 Agencije 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.

**(4)** Kod obročne otplate cijene stana, na kamatu se ne obračunava porez na dodanu vrijednost.

### Članak 27.

**(1)** Nakon konačnosti uporabne dozvole, na zahtjev Agencije etažirana građevina upisuje se u zemljišne knjige, uz upis založnog prava na suvlasničkom dijelu nekretnine u skladu s ugovorom o kupoprodaji na obročnu otplatu, time da se prvo mjesto založnog prava upisuje u korist banke.

**(2)** U postupku ovrhe na nekretnini u vlasništvu građana pravo prvokupa ima jedinica lokalne samouprave. Zemljišnoknjižni odjel nadležnoga općinskog suda izvršit će po službenoj dužnosti predbilježbu tog prava u zemljišnim knjigama.

**(3)** Sredstvima ostvarenim prodajom stana u postupku ovrhe Agencija namiruje potraživanja Republike Hrvatske i jedinice lokalne samouprave razmjerno njihovom udjelu u cijeni stana, u kojem slučaju ta jedinica nema pravo daljnjih potraživanja u vezi s tim stanom.

### 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 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 stvarnopravnograspolaganja 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.

## SREDSTVA OD PRODAJE

### Članak 29.

**(1)** Sredstva od prodaje nekretnina uplaćuju se na poseban račun Agencije.

**(2)** Sredstva od prodaje stanova, poslovnih prostora, garaža i garažno-parkirnih mjesta koja na temelju ovoga Zakona pripadaju Republici Hrvatskoj kao i preostala sredstva nakon podmirenja ukupnih troškova izgradnje, Agencija koristi za daljnje poticanje stanogradnje.

**(3)** Sredstva od prodaje stanova poslovnih prostora, garaža i garažno-parkirnih mjesta koja pripadaju jedinici lokalne samouprave, Agencija doznačuje toj jedinici u njezin proračun prema izvršenim uplatama kupaca, u pravilu tromjesečno.

**(4)** Agencija je dužna voditi cjelovitu evidenciju prodanih stanova i drugih nekretnina, pratiti obročnu otplatu i povrat javnih sredstava, voditi evidenciju o naplati, uplaćenim sredstvima te prispjelim financijskim i drugim obvezama u vezi s poticanjem stanogradnje prema ovome Zakonu.

## GRADNJA I REKONSTRUKCIJA (DOGRADNJA I NADOGRADNJA) ZGRADA I OBITELJSKIH KUĆA

### 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 finacijskih 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 finacijska 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.

## ZAVRŠNE ODREDBE

### 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 finacijskog poslovanja Agencije u primjeni ovoga Zakona provodi Ministarstvo financija i Državni ured za reviziju.

### Članak 32.

- (1)** Podatak iz članka 5. stavka 3. ovoga Zakona objavljuje ministar nadležan za javne radove i graditeljstvo u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

**(2)** Propis o tehničkim smjernicama u pogledu veličine, sobnosti i opremljenosti stanova koji se grade prema odredbama ovoga Zakona donosi ministar nadležan za javne radova i graditeljstvo u roku 3 mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

### Članak 33.

**(1)** Aktivnosti vezane za izgradnju stanova započete u okviru mjera za poticanje stanogradnje do dana stupanja na snagu ovoga Zakona od strane Ministarstva za javne radove, obnovu i graditeljstvo, stupanjem na snagu ovoga Zakona preuzima Agencija.

**(2)** Prava i obveze Republike Hrvatske u vezi s izgradnjom i prodajom stanova iz stavka 1. ovoga članka utvrđene sporazumima, odnosno ugovorima sklopljenim do stupanja na snagu ovoga Zakona, danom stupanja na snagu ovoga Zakona prenose se na Agenciju.

### Članak 34.

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

Klasa: 370-01/01-01/01

Zagreb, 30. studenoga 2001.

## PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE iz NN 82/04

### Članak 17.

Postupci pokrenuti po odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (»Narodne novine«, br. 109/01.) do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama ovoga Zakona.

### Članak 18.

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

### Članak 19.

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

Klasa: 370-01/04-01/01

Zagreb, 4. lipnja 2004.

## PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE iz NN 76/07

### Članak 8.

Postupci pokrenuti prema odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (»Narodne novine«, br. 109/01. i 82/04.), a koji nisu dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona sklapanjem ugovora o kupoprodaji, dovršit će se po odredbama ovoga Zakona.





**ThoriumSoftware d.o.o.**

Mobile: +385 (0) 95 8 70 50 70

Kontakt: Dario Ilija Rendulić

Email:

[info@thoriumsoftware.eu](mailto:info@thoriumsoftware.eu);

[direndulic@gmail.com](mailto:direndulic@gmail.com)

## Članak 9.

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

Klasa: 370-01/07-01/01

Zagreb, 6. srpnja 2007.