



ZAKON O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI

(NN 109/01, 19.12.2001.)



Europska unija
Zajedno do fondova EU



Projekt je sufinancirala Europska unija iz fonda za regionalni razvoj

Sadržaj publikacije/emitiranog materijala isključiva je odgovornost Thorium Software d.o.o.

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.	6
NOSITELJ INVESTITORSKIH POSLOVA	6
Članak 9.	6
Članak 10.	7
OSIGURANJE SREDSTAVA ZA IZGRADNJU	7
Članak 11.	7
Članak 12.	7
Članak 13.	7
Članak 14.	7
Članak 15.	8
Članak 16.	8
IZGRADNJA STANOVA.....	8
Članak 17.	8
Članak 18.	9
Članak 19.	9
UVJETI KUPNJE STANA.....	10
Članak 20.	10
Članak 21.	10
Članak 22.	11
Članak 23.	11
Članak 24.	11

OBROČNA OTPLATA	11
Članak 25.	11
Članak 26.	12
Članak 27.	12
Članak 28.	12
SREDSTVA OD PRODAJE	13
Članak 29.	13
POTICANJE RADOVA	13
Članak 30.	13
ZAVRŠNE ODREDBE	14
Članak 31.	14
Članak 32.	14
Članak 33.	14
Članak 34.	14

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) 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, kao i osobama iz članka 52. stavka 4. Zakona o najmu stanova (»Narodne novine«, br. 91/96. i 48/98.) koje koriste stan namijenjen za nadstojnika zgrade.

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 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 javne radove i 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 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) 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 m2stana ne može biti više od 30% 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.

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.

NOSITELJ INVESTITORSKIH POSLOVA

Članak 9.

(1) Nositelj investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova je Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama – APN (u daljnjem tekstu: Agencija), koja u obavljanju tih poslova posluje prema pravilima poslovanja neprofitnih organizacija, 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 javne radove i 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.

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, posebice ako jedinica lokalne samouprave ne osigura dostatno građevinsko zemljište, Agencija može na temelju ocjene podobnosti lokacije i opravdanosti određene izgradnje, uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za javne radove i graditeljstvo kupiti građevinsko zemljište potrebno za izgradnju stanova, po cijeni koja ne može biti viša od 10% 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 višem 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.

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.

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 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 18.

Pravna ili fizička osoba ovlaštena za poslove građenja može Agenciji ponuditi građevinsko zemljište u svom vlasništvu s odgovarajućom projektnom dokumentacijom i gradnju stanova na tom zemljištu, u kojem slučaju Agencija s tom osobom može sklopiti ugovor o građenju neposredno bez javnog nadmetanja pod uvjetom da:

- ponuđena cijena građenja po m² korisne površine nije više od etalonske cijene građenja,
- izvođač osigura odgovarajuće jamstvo za kvalitetno i pravovremeno izvršenje radova,
- predvidiva prodajna cijena stana nije više od 95% najviše prodajne cijene stana prema ovome Zakonu,
- jedinica lokalne samouprave preuzme obvezu podmirenja troškova uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu ili je na drugi odgovarajući način osigurano podmirenje tih troškova,
- postoji interes za kupnju, odnosno prodaju svih stanova u toj zgradi je izvjesna,
- cijena zemljišta nije više od 10% etalonske cijene građenja ukupne korisne površine stanova u građevini koja će se graditi na tom zemljištu.

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) Prodajna cijena stana po m² korisne, odnosno prodajne površine ne može biti viša od etalonske cijene građenja m² stana uvećane za 30%.

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 5% 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 2. 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 m² korisne površine stana za jednu osobu, odnosno za svaku daljnju osobu još oko 10 m². 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 redosljedom 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.

U slučaju kada u roku od 6 mjeseci od početka gradnje određene građevine nisu sklopljeni predugovori o kupoprodaji svih stanova u toj zgradi u skladu s utvrđenim uvjetima i mjerilima iz članka 23. ovoga Zakona, Agencija prodaje stanove neovisno o tim uvjetima. U tom slučaju stan mogu kupiti sve osobe koje prema važećim propisima mogu stjecati pravo vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj, time da prednost na kupnju ima osoba koja cijenu stana plaća jednokratno.

OBROČNA OTPLATA

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 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.

SREDSTVA OD PRODAJE

Članak 29.

- (1)** Sredstva od prodaje nekretnina uplaćuju se na poseban račun Agencije.
- (2)** Sredstva od prodaje stanova koja pripadaju Republici Hrvatskoj, Agencija koristi za daljnje poticanje stanogradnje prema ovome Zakonu.
- (3)** Sredstva od prodaje stanova koja pripadaju jedinici lokalne samouprave, Agencija doznaučuje toj jedinici u njezin proračun prema izvršenim uplatama kupaca, u pravilu tromjesečno.
- (4)** Sredstva od prodaje poslovnih prostora preostala nakon podmirenja troškova izgradnje pripadaju Republici Hrvatskoj, a Agencija ih koristi za poticanje stanogradnje prema ovome Zakonu.
- (5)** 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.

POTICANJE RADOVA

Članak 30.

- (1)** Javnim sredstvima se prema odredbama ovoga Zakona mogu poticati i gradnje, adaptacije i rekonstrukcije zgrada, obiteljskih kuća, te izvođenje drugih građevnih radova kojima se ostvaruje poboljšanje kvalitete stanovanja građana i/ili osigurava novi stambeni prostor.
- (2)** Poticanje se provodi uz korištenje javnih sredstava za pokriće dijela troškova izvođenja radova iz stavka 1. ovoga članka, i to najviše do 25% vrijednosti radova, u skladu s posebnim provedbenim programima koje utvrđuje Agencija uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za javne radove i graditeljstvo.
- (3)** Javna sredstva su povratna, a vraćaju se u roku do najviše 15 godina od dana sklapanja ugovora uključivo mogući poček plaćanja do 5 godina, uz valutnu klauzulu vezanu uz EURO i s kamatom po stopi iz članka 26. stavka 1. ovoga Zakona na koju se ne obračunava porez na dodanu vrijednost.
- (4)** Za poticanje radova Agencija može godišnje koristiti do 15% sredstava koja osigurava Republika Hrvatska iz članka 4. stavka 1. ovoga Zakona, time da jedinica lokalne samouprave može osigurati i svoja financijska sredstva ovisno o njenim mogućnostima i potrebama.

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 financijskog 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.

HRVATSKI SABOR

Predsjednik

Hrvatskoga sabora

Zlatko Tomčić, v. r.