

Društveno poticana stanogradnja u Hrvatskoj

Davor Rajčić

Ključne riječi

stanogradnja, društveno poticana stanogradnja, financiranje, Program društveno poticane stanogradnje, ostvarenje Programa

Key words

housing construction, subsidized housing construction, funding, Program for subsidized housing construction, realization of the Program

Mots clés

construction de logements, mesures d'incitation à la construction de logements, financement, Programme des mesures d'incitation à la construction de logements, réalisation du Programme

Ключевые слова

жилищное строительство, общественно поощряемое жилищное строительство, финансирование, Программа, осуществление Программы

Schlüsselworte:

Wohnungsbau, gesellschaftlich angeregter Wohnungsbau, Finanzierung, Programm des gesellschaftlich angeregten Wohnungsbaus, Verwirklichung des Programms

D. Rajčić

Stručni rad

Društveno poticana stanogradnja u Hrvatskoj

U članku se daju informacije o propisima Sabora Republike Hrvatske (Zakon), Vlade RH i drugih tijela koje se odnose na društveno poticanu stanogradnju. Opisuje se uloga pojedinih tijela i institucija te daju podaci o izvorima sredstava za financiranje toga oblika izgradnje stanova. Izneseni su podaci o tome tko ima pravo kupnje takovih stanova i način ostvarivanja toga prava. Objasneni su elementi donesenog Programa i dani su podaci o tome što je do sada ostvareno od Programa.

D. Rajčić

Professional paper

Subsidized residential construction in Croatia

Decisions about public support to residential construction in Croatia, as made by the Parliament of the Republic of Croatia (Law), Government of the Republic of Croatia and other competent authorities, are presented in the paper. The role of individual bodies and institutions is described, and the information about sources for funding this form of housing construction is provided. The author indicates who is entitled to purchase such apartments and in which way such rights can be realized. The elements of the Program created to this effect are outlined, and the information about current realization of the Program is provided.

D. Rajčić

Ouvrage professionnel

Mesures d'incitation à la construction de logements en Croatie

L'article fournit des renseignements sur les décisions du Parlement de la République de Croatie (loi), du gouvernement de la République de Croatie et des autres institutions, relatives aux mesures d'incitation à la construction de logements. On décrit le rôle de différents organismes et institutions, avec les indications sur les sources de financement de cette forme de construction de logements. On précise qui a le droit d'acheter de tels logements, ainsi que les modalités de réalisation de ce droit. On explique les éléments du Programme établi, ainsi que les éléments du Programme déjà réalisés.

Д. Райчић

Отраслевая работа

Общественно поощряемое жилищное строительство в Хорватии

В статье даются информации о постановлениях Сабора Республики Хорватии, Правительства РХ и других тел, которые имеют отношение к общественно поощряемому жилищному строительству. Описывается роль отдельных тел и институций, а также предоставляются данные об источниках средств для финансирования того вида жилищного строительства. Вынесены данные о том, кто имеет право на покупку квартир и способ осуществления этого права. Объяснены элементы вынесенной Программы и представлены данные о том, что из той Программы осуществлено до настоящего времени.

D. Rajčić

Fachbericht

Gesellschaftlich angeregter Wohnungsbau in Kroatien

Im Artikel gibt man Auskunft über die Entschlüsse des Parlaments der Republik Kroatien (Gesetz), deren Regierung und anderer Institutionen, die sich auf den gesellschaftlich angeregten Wohnungsbau beziehen. Man beschreibt die Rolle einzelner Institutionen und gibt Angaben über die Quellen der Mittel für die Finanzierung dieser Form des Wohnungsbaus. Ausgelegt sind Angaben darüber wer das Recht hat eine solche Wohnung zu kaufen, sowie die Weise der Realisierung dieses Rechts. Es sind die Elemente des Programms erklärt und angegeben was bis jetzt vom Programm verwirklicht wurde.

Autor: **Davor Rajčić**, dipl. iur., direktor Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, Zagreb

1 Uvod

Sabor Republike Hrvatske je na svojoj sjednici održanoj 30. studenog 2001. donio Zakon o društveno poticanoj stanogradnji (u daljnjem tekstu: Zakon), koji je objavljen u Narodnim novinama broj 109/01, od 11. prosinca 2001., a stupio je na snagu 8 dana od dana objave.

Međutim, Vlada Republike Hrvatske je na prijedlog Ministarstva za javne radove, obnovu i graditeljstvo (u daljnjem tekstu: MJROG) još u srpnju 2000. godine donijela Program socijalno poticane stanogradnje kojim je definirala osnovne postavke modela društveno poticane stanogradnje.

Osnovni cilj donošenja Zakona je zadovoljavanje stambenih potreba, omogućujući da i građani s prosječnim primanjima riješe svoj stambeni problem, uz poboljšanje kvalitete stanovanja te dodatno zapošljavanje u stanogradnji i graditeljstvu.

Naime, u stanogradnji Republike Hrvatske posljednjih je petnaestak godina prisutna stagnacija. Usporedbe radi, početkom 80-ih gradilo se oko 30 tisuća stambenih jedinica, da bi taj broj krajem 90-ih bio oko 12 tisuća (u razdoblju od 1995. do 2001. prosječno je prodano 1200 stanova godišnje, od čega 60% u Zagrebu).

Stanovi izgrađeni temeljem ovoga Zakona prije svega su namijenjeni za prodaju građanima, ali stanove prema Zakonu mogu kupiti i jedinice lokalne samouprave (u daljnjem tekstu: JLS), odnosno pravne osobe, s time da se Zakonom ne rješava pitanje socijalno ugroženih osoba, nego se daje mogućnost gradovima i općinama da obročnom otplatom kupe stan kako bi davanjem u najam takvih stanova riješili problem socijalno ugroženih kategorija građana.

Kao posebna pogodnost Zakona ističe se dugi rok otplate (do 31 godine), uz uprosječenu kamatnu stopu od približno 4 do 5%, čime se rata otplate približava iznosu najamnine, ili čak postaje i povoljnija. Sustav društveno poticane stanogradnje koncipiran je tako da se uložena sredstva obavezno vraćaju, a nakon proteka određenog vremena počinje i njihov kontinuirani priljev, te će biti potrebno izdvajati manja sredstva iz državnog proračuna Republike Hrvatske.

Osim sredstava iz državnog proračuna, Zakon ostavlja mogućnost da se sredstva potrebna za izgradnju pribavljaju i od JLS-a, kupaca stanova i općenito na tržištu kapitala.

Osim izgradnje, Zakon svojim odredbama daje mogućnost i poticanja gradnje, adaptacije i rekonstrukcije zgrada i obiteljskih kuća te izvođenje drugih građevinskih radova kojima se ostvaruje poboljšanje kvalitete stanovanja.

Ističe se činjenica da ovakav sustav, iako je poznat u razvijenim zapadnim zemljama, nije ni u kojoj od njih

jednak ali se i u razvijenim zemljama nastoji poticati tzv. vlasničko stanovanje, čime se ostvaruje niz pozitivnih elemenata (manja subvencija države, smanjenje troškova održavanja itd.).

Nositelj hrvatskog modela je Država preko Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN) i MJROG-a, JLS-e, kupci stanova, poslovne banke i druge financijske institucije te fizičke i pravne osobe - izvođači projektantskih, građevinskih radova i dr.

Pri odabiru najpovoljnijih izvođača radova primjenjuju se odredbe Zakona o javnoj nabavi (Narodne novine broj 117/01).

Tijekom nepune dvije godine u program društveno poticane stanogradnje uključeno je već pedesetak JLS-a, što je omogućilo da je u postupku izgradnje oko 3.000 stanova. U Varaždinu je zgrada završena i kupci su uselili u svoje stanove, a pred završetkom i useljenjem su zgrade u Osijeku, Slavonskom Brodu i Rijeci.

2 Izgradnja stanova

Nositelj investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova je APN koja u obavljanju tih poslova posluje prema pravilima poslovanja neprofitnih organizacija, i to u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske.

APN je osnovana Uredbom Vlade Republike Hrvatske (NN broj 45/97, 63/97 i 65/99). APN 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, obnovu i graditeljstvo utvrđuje provedbeni program društveno poticane stanogradnje u skladu s kojim APN pribavlja potrebna sredstva za izgradnju.

Republika Hrvatska je za 2002. godinu osigurala ukupno 131.000.000,00 kuna javnih sredstava za društveno poticanu stanogradnju.

Osim javnih sredstava, potrebna financijska sredstva APN pribavlja i na tržištu kapitala od poslovnih banaka i drugih financijskih institucija, od građana – kupaca stanova, te drugih osoba koje prema Zakonu mogu sudjelovati u osiguranju sredstava za izgradnju stanova.

Važno je istaknuti da se APN može, a u svrhu pribavljanja potrebnih sredstava za izgradnju stanova neposredno zadužiti kod banaka, odnosno da se ta sredstva mogu osigurati i putem kredita odobrenih građanima, u skladu sa sporazumom o poslovnoj suradnji sklopljenim između APN-a i banke.

Financijskim sredstvima Republike Hrvatske osigurava se pokriće troškova u vezi s izgradnjom stanova u dijelu koji odgovara visini od 25% etalonske cijene građenja po četvornom metru korisne površine stana. U slučajevi-

ma kada APN kupuje zemljište ili pravna ili fizička osoba ovlaštena za poslove građenja nude zemljište za gradnju građevina, tada financijska sredstva Republike Hrvatske mogu biti u visini i do 35% etalonske cijene građenja po četvornom metru korisne površine stana radi pribavljanja građevinskog zemljišta za izgradnju stanova.

Etalonsku cijenu građenja utvrđuje jedanput godišnje ministar nadležan za javne radove, obnovu i graditeljstvo na temelju prosječnih cijena građenja četvornog metra korisne površine stana u Republici Hrvatskoj. Etalonska cijena građenja za 2002. godinu iznosi 5.156,60 kuna, odnosno 700 € po četvornom metru korisne površine stana (Narodne novine broj 3/2002).

Pod cijenom građenja podrazumijevaju se svi troškovi u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo i PDV, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

JLS anketiranjem građana dolazi do podataka o zainteresiranosti za kupnju stanova na svome području i sukladno tome osigurava odgovarajuće građevinsko zemljište, komunalnu infrastrukturu i priključke. JLS može osigurati i financijska sredstva za pokriće dijela troškova građenja. Ako su uvjeti gradnje specifični, a interes je JLS-a da se gradi na tome području, takva sredstva mogu biti i bespovratna.

Kada JLS sudjeluje s građevinskim zemljištem, uređenjem komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu, čija je ukupna vrijednost sadržana u prodajnoj cijeni četvornog metra stana, to ne može biti više od 30% etalonske cijene građenja.

Uređenjem komunalne infrastrukture razumijeva se uređenje pristupne ceste, javnih površina i javne rasvjete, potrebne za korištenje građevine izgrađene na određenom zemljištu.

Priključcima na infrastrukturu 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.

Financijska sredstva JLS osigurava u svom proračunu, a važno je istaknuti da i sredstva koja su ostvarena prodajom stanova prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo JLS može koristiti za pribavljanje građevinskog zemljišta, podmirenje troškova vezanih za izgradnju, kao i za kupnju stanova prema odredbama Zakona.

Financijsko poslovanje u svezi s izgradnjom svake pojedine građevine APN je obavezan voditi odvojeno na posebnom računu.

Radi osiguranja financiranja izgradnje građevine do potpune dovršenosti, APN je dužan osnovati rezervni fond, čiju visinu određuje Upravno vijeće APN-a, a za slučaj ako pojedini sudionici u gradnji nisu izvršili svoje ugovorne obveze ili ako dio zgrade nije pravodobno prodan, odnosno ako nastanu neke druge nepredviđene okolnosti. (Upravno vijeće APN-a na svojoj sjednici održanoj 10. travnja 2002. donijelo je Odluku o visini sredstava rezervnog fonda za 2002. godinu).

APN 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.

Kod stjecanja vlasništva nekretnina prema odredbama Zakona APN ne plaća porez na promet nekretnina.

Građevinsko zemljište, te financijska i druga sredstva za izgradnju stanova APN-u mogu osigurati i trgovačka društva, stambene zadruge, ustanove i druge osobe, radi rješavanja svojih stambenih potreba, odnosno za stambeno zbrinjavanje svojih zaposlenika i članova.

Radi zadovoljavanja stambenih potreba, APN može na temelju ocjene pogodnosti lokacije i opravdanosti određene izgradnje, uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za javne radove, obnovu 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.

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. Kada kupci poslovnog prostora nisu poznati prije početka gradnje, APN može taj prostor, odnosno suvlasnički dio nekretnine prodati po tržišnoj cijeni ili njime raspolagati na način da podmiri troškove izgradnje tog prostora, uzimajući pri tome u obzir tržišnu vrijednost te nekretnine.

JLS ili druga osoba koja je spremna osigurati zemljište i druga sredstva za izgradnju stanova dostavlja APN-u odgovarajuću ponudu za ustupanje određenoga građevinskog zemljišta, odnosno lokacije za izgradnju stanova.

Ponuda 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 četvornom metru 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 pogodnosti lokacije.

Ocjenu pogodnosti određene lokacije za izgradnju stanova utvrđuje APN, ovisno o uvjetima gradnje na toj lokaciji, procjeni troškova izgradnje i izvorima financiranja, te mogućnostima prodaje stanova.

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 APN-a i JLS-a ili druge osobe koja osigurava ta sredstva.

Ugovor sadrži posebice i obvezu prijenosa vlasništva građevinskog zemljišta, odnosno ustupanja investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova na APN.

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

- ponuđena cijena građenja po četvornom metru korisne površine nije viša od etalonske cijene građenja,
- izvođač osigura odgovarajuće jamstvo za kvalitetno i pravodobno izvršenje radova,
- predvidiva prodajna cijena stana nije viša od 95% najviše prodajne cijene stana prema Zakonu,
- JLS preuzima 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 sigurna,
- cijena zemljišta nije viša od 10% etalonske cijene građenja ukupne korisne površine stanova u građevini koja će se graditi na tom zemljištu.

Prije pristupanja građenju na određenoj lokaciji, APN je dužan izraditi kalkulaciju predvidivih troškova izgrad-

nje 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.

Prodajna cijena stana po četvornom metru korisne, odnosno prodajne površine ne može biti viša od etalonske cijene građenja četvornog metra stana uvećane za 30%.

Po konačnosti akta na temelju kojeg se može graditi građevina, APN s kupcem stana sklapa predugovor o kupoprodaji s predvidivom cijenom stana, u skladu s kojim kupac plaća vlastiti udio.

Nakon dovršetka izgradnje i po obračunu troškova, APN 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.

Ugovor o kupoprodaji uz obročnu otplatu cijene stana u pravilu sadrži izjavu kupca kojom dopušta upis založnog prava na kupljenoj nekretnini radi osiguranja otplate duga s pripadajućim kamatama.

Pri utvrđivanju i plaćanju 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.

Pravo na kupnju stana uz obročnu otplatu imaju:

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

Prvenstvo na kupnju stana, neovisno o načinu plaćanja, imaju:

- građani koji prvi put stječu stan u vlasništvo za potrebe svoga stanovanja,
- osobe koje kupuju stan u skladu s odredbom članka 3. stavka 2. Zakona (stanovi zaštićenih najmoprimaca i stanovi namijenjeni za nadstojnike zgrada).

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.

Odgovarajućim stanom 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 najmprimac.

Uvjete, mjerila i postupak za određivanje reda prvenstva na kupnju stana utvrđuje poglavarstvo JLS-a ovisno o lokalnim potrebama i prilikama. Red prvenstva određuje JLS, u skladu s kojim redosljedom APN prodaje stanove.

Izuzetak je kada u roku 6 mjeseci od početka gradnje određene građevine nisu sklopljeni predugovori o kupoprodaji svih stanova u toj zgradi u skladu s utvrđenim uvjetima i mjerilima pa tada APN 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.

Osoba koja kupuje stan uz obročnu otplatu treba zadovoljavati naravno i kriterije u pogledu platežne sposobnosti koje utvrđuje APN, odnosno banka (nakon provedenog pozitivnog natječaja, kao najpovoljnija banka izabrana je HVB Bank Croatia d.d. Zagreb, te je s njom sklopljen opći ugovor o poslovnoj suradnji) koja odobrava kreditna sredstva u skladu s uvjetima određenim sporazumom o poslovnoj suradnji.

Zahtjev za kupnju stana zainteresirane osobe podnose JLS-u.

Upravno tijelo JLS-a nadležno za poslove stanovanja dužno je voditi cjelovitu evidenciju pristiglih zahtjeva za kupnju stana i o tome izvješćivati APN najmanje jedanput godišnje.

U slučaju kada za izgradnju određenih stanova JLS-a nije osigurala sredstva, red prvenstva na kupnju određuje se prema uvjetima i mjerilima koje utvrđuje APN, a zahtjev za kupnju stana podnosi se u skladu s pozivom koji APN objavljuje u javnim glasilima.

Pri kupnji 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.

Za kupnju stana uz obročnu otplatu kupac osigurava financijska sredstva kao vlastiti udio, i to najmanje u iznosu 15% predračunske vrijednosti stana.

Ako kupac sudjeluje većim vlastitim udjelom, za tu razliku odgovarajuće se umanjuju kreditna sredstva banke.

Kupcu koji je uz vlastiti udio osigurao i građevinsko zemljište i druga sredstva, vrijednost tih sredstava pri kupnji stana priznaju se kao plaćeni dio cijene stana.

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 JLS-u te drugim osobama koje su osigurale sredstva za izgradnju, razmjerno njihovu udjelu u cijeni stana.

Mjesečni obrok kod obročne otplate utvrđuje se na način da je njegova visina za cijelo razdoblje otplate ujednačena, s time da iznos mjesečnog obroka ne može biti niži od 0.25% prodajne cijene stana.

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). Na kamatu se ne obračunava porez na dodanu vrijednost.

Visina kamatne stope i ostali uvjeti otplate kreditnih sredstava koja osigurava banka određuju se u skladu s uvjetima utvrđenim sporazumom o poslovnoj suradnji između APN-a i banke.

U tijeku obročne otplate stana kupac može, ovisno o uvjetima banke, prekinuti otplatu i platiti odjednom ukupni preostali iznos cijene stana s pripadajućom kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate.

Na zahtjev APN-a, a po konačnosti uporabne dozvole, etažirana građevina upisuje se u zemljišne knjige. Na upisanu građevinu upisuje se založno pravo na suvlasničkom dijelu nekretnine u skladu s ugovorom o kupoprodaji na obročnu otplatu, uz obvezni upis založnog prava u korist banke na prvom mjestu.

Dođe li do provođenja postupka ovrhe, pravo prvokupa ima JLS. Zemljišnoknjižni odjel nadležnoga općinskog suda izvršit će po službenoj dužnosti predbilježbu tog prava u zemljišnim knjigama.

Sredstvima ostvarenim prodajom stana u postupku ovrhe APN namiruje potraživanja Republike Hrvatske i JLS-a razmjerno njihovu udjelu u cijeni stana, u kojem slučaju ta jedinica nema pravo daljnjih potraživanja u vezi s tim stanom.

Kad je riječ o stanu koji je kupljen uz obročnu otplatu, vlasnik ga 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, a svaki pravni posao sklopljen suprotno ovome je ništav.

Iz izloženog se vidi da državni proračun u troškovima sudjeluje sa 175 eura/m² (fiksno), što iznosi od 19 do 23% cijene stana, JLS sudjeluje najviše sa 210 eura/m² što iznosi do 23% cijene stana, kupci sudjeluju s najmanje 15%, a banke kreditima osiguravaju ostatak, što iz-

nosi od 43 do 60% cijene stana. Najviša prodajna cijena stana je ograničena i iznosi 910 eura/m².

Uz navedene parametre i uz rok otplate najduže 31 godinu te prosječnu kamatu od 4 do 4,5% godišnje proizlazi da je mjesečni anuitet 3 do 3,5 eura/m² stana.

Od donošenja Programa društveno poticane stanogradnje u tijeku je izgradnja 217 stanova, na 10 lokacija u 6 gradova. Predviđa se izgradnja, a rade se odgovarajući projekti u 26 gradova na 38 lokacija za 1419 stanova. Ukupno je to 1636 stanova na 48 lokacija u 32 grada.

Sklopljeni su ili su pred potpisom predugovori sa 22 grada na 24 lokacije, te sa pravnim i fizičkim osobama u 7 gradova na 11 lokacija za ukupno 1377 stanova.

Dakle, na 83 lokacije u 61 gradu u postupku je izgradnje i priprema za gradnju 3013 stanova.

Usklađivanje aktivnosti u provedbi društveno poticane stanogradnje te nadzor svrhovitog korištenja javnih i drugih sredstava u poticanju stanogradnje prema Zakonu provodi Ministarstvo javnih radova, obnove i graditeljstva, a nadzor nad poslovanjem i kontrolu financijskog poslovanja APN-a u primjeni Zakona provodi Ministarstvo financija i Državni ured za reviziju.

3 Poticanje radova

Javnim sredstvima se, prema odredbama Zakona, mogu poticati i gradnje, adaptacije i rekonstrukcije zgrada, obiteljskih kuća, te izvođenje drugih građevinskih radova kojima se ostvaruje poboljšanje kvalitete stanovanja građana i/ili osigurava novi stambeni prostor.

Poticanje se provodi uz korištenje javnih sredstava za pokriće dijela troškova izvođenja predmetnih radova, i to najviše do 25% vrijednosti radova, u skladu s posebnim provedbenim programima koje utvrđuje APN uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za javne radove, obnovu i graditeljstvo.

APN je donio Provedbeni program poticanja radova za 2002. godinu pod nazivom Program uređenja pročelja, kojim se potiče izvođenje radova na uređenju pročelja postojećih građevina radi poboljšanja kvalitete stanovanja, i to:

- stambenih zgrada starijih od 35 godina, posebice u starijim gradskim jezgrama,
- obiteljskih kuća,
- uređenja pročelja kuća koje su obnovljene u skladu sa Zakonom o obnovi (Narodne novine br. 24/96, 54/96, 87/96 i 57/00).

Korisnici poticajnih sredstava jesu:

- za uređenje pročelja obiteljskih kuća - vlasnici kuća (državljeni Republike Hrvatske), samo za jednu kuću, u pravilu u kojoj stanuje vlasnik nekretnine,
- za uređenje pročelja stambenih zgrada - upravitelji stambenih zgrada u Republici Hrvatskoj kao zastupnici vlasnika, za više stambenih zgrada, s time da se podaci za svaku zgradu iskazuju zasebno.

Korisnici će se odabrati nakon javnog poziva, a kriteriji za utvrđivanje reda prvenstva su:

- dotrajalost pročelja opasna za okolinu,
- neožbukano pročelje,
- popravci na postojećim pročeljima,
- je li građevina kulturno dobro ili se nalazi u dijelovima naselja koja su upisana u registar kulturnog dobra kao urbanistička cjelina,
- broj članova kućanstva (više članova prednost) koji stanuju u kući – samo za obiteljske kuće,
- spremnost JLS-a za sufinanciranje radova – samo za stambene zgrade.

Za uređenje pročelja obiteljske kuće koje radove izvodi investitor - fizička osoba u skladu s odredbom članka 21. stavka 5. Zakona o gradnji, poticajna sredstva se mogu odobriti i samo za nabavu građevnog materijala, i to na temelju troškovnika i predračuna sa specifikacijom materijala.

Za poticanje radova APN može godišnje koristiti do 15% sredstava koja osigurava Republika Hrvatska u državnom proračunu, pri čemu JLS može osigurati i svoja financijska sredstva ovisno o njenim mogućnostima i potrebama.

Za poticanje radova, prema Programu, koristit će se u 2002. godini javna sredstva u iznosu do 19.000.000,00 kuna (kako je riječ o 25% vrijednosti radova, kroz Program bi se mogla u 2002. god. realizirati investicija od 76 mil. kuna). Moguća neutrošena javna sredstva utrošit će se, sukladno Provedbenom programu društveno poticane stanogradnje za 2002. godinu, za izgradnju stanova u više stambenim zgradama.

Javna sredstva su povratna, a vraćaju se u roku 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 od 2 % godišnje za razdoblje počeka (komforna) i koja se pripisuje glavnici, odnosno za razdoblje otplate po stopi od 5 % godišnje (dekurzivno). Na kamatu se ne obračunava porez na dodanu vrijednost.

Budući da uređenje pročelja stambenih zgrada predstavlja veću investiciju (nekoliko stotina tisuća kuna), a isto tako se žele uvjeti za fizičke osobe učiniti što povoljnijima, APN i banka koja ponudi najpovoljnije uvjete sklopiti će ugovor o poslovnoj suradnji prema kojem bi banka zajedno s APN-om plasirala namjenske kredite u visini do 40% vrijednosti radova uz prosječnu kamatnu stopu oko 4% godišnje (nakon provedenog pozivnog natječaja, kao najpovoljnija banka odabrana je HVB Bank Croatia d.d. Zagreb, s kojom će se sklopiti ugovor o poslovnoj suradnji).

Investitor je dužan uvijek omogućiti ovlaštenoj osobi APN-a nadzor pri izvođenju radova te uvid u dokumente u vezi s radovima što će se unijeti u odredbe ugovora temeljem kojeg se odobravaju sredstva.

APN nadzire namjensko korištenje sredstava, odnosno prije (i poslije) plaćanja može se provjeriti jesu li radovi stvarno izvedeni, odnosno isporučeni i utrošen građevni materijal. U slučaju ne ispunjavanja uvjeta iz ugovora, daljnje plaćanje iz kredita se obustavlja uz naplatu dotadašnjih ulaganja kreditora.