**NN 24/2019 (11.3.2019.), Uredba o prodajnoj cijeni obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu kojima upravlja Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje**

# VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

**477**

Na temelju članka 30. stavka 4. Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima (»Narodne novine«, broj 106/18), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 8. ožujka 2019. godine donijela

# UREDBU

## O PRODAJNOJ CIJENI OBITELJSKE KUĆE ILI STANA U DRŽAVNOM VLASNIŠTVU KOJIMA UPRAVLJA SREDIŠNJI DRŽAVNI URED ZA OBNOVU I STAMBENO ZBRINJAVANJE

Članak 1.

(1) Ovom Uredbom utvrđuje se prodajna cijena obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu kojima upravlja Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje (u daljnjem tekstu: Središnji državni ured) sukladno propisu o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima.

(2) Izrazi koji se koriste u ovoj Uredbi, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod.

Članak 2.

Kod prodaje stana u stambenoj zgradi predmet prodaje uz stan je i odgovarajući dio zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te zemljišta koje pripada zgradi.

Članak 3.

Kupnjom stana odnosno suvlasničkog dijela nekretnine, kupac preuzima prava i obveze vlasnika koji proizlaze iz ugovora sklopljenih u vezi s upravljanjem i održavanjem zajedničkih dijelova i uređaja te nekretnine.

Članak 4.

Prodajna cijena stana obračunava se prema stambenoj površini iz vlasničkog lista ili druge odgovarajuće isprave o vlasništvu.

Članak 5.

(1) Kod prodaje obiteljske kuće predmet prodaje je obiteljska kuća sa svim pripadajućim pomoćnim objektima i zemljištem koje služi redovitoj upotrebi obiteljske kuće.

(2) Prodajna cijena obiteljske kuće obračunava se prema utvrđenoj stambenoj površini za koju se plaća najamnina.

(3) U prodajnu cijenu obiteljske kuće ne ulaze pripadajući pomoćni objekti koji nisu u sastavu objekta koji je predmet prodaje kao i građevinske čestice na kojima se nalazi objekt koji je predmet prodaje.

Članak 6.

(1) Osnovica za utvrđivanje prodajne cijene obiteljske kuće ili stana iznosi 6.000,00 kuna po $m^2$ površine iz članaka 4. i 5. ove Uredbe.

(2) Osnovica iz stavka 1. ovoga članka promjenjiva je i utvrđuje se sukladno propisu o društveno poticanoj stanogradnji.

(3) Prodajna cijena obiteljske kuće ili stana utvrđuje se umanjenjem vrijednosti stambene jedinice iz stavka 1. ovoga članka prema navedenim kriterijima, i to sljedećim redom kumulativno:

– starost stambene jedinice

– građevinsko stanje stambene jedinice

– skupina područja primjene propisa o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima

– prostorni položaj i

– način plaćanja.

Članak 7.

(1) Državni tajnik Središnjeg državnog ureda osniva Povjerenstvo za procjenu stambenih jedinica (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

(2) Povjerenstvo je nadležno za procjenu građevinskog stanja obiteljske kuće ili stana i za izračun cijene obiteljske kuće ili stana pri čemu primjenjuje kriterije propisane člankom 6. stavkom 3. ove Uredbe.

(3) Povjerenstvo se osniva za svaki grad odnosno općinu gdje se nalazi obiteljska kuća ili stan za prodaju.

(4) Članove Povjerenstva imenuje:

– Središnji državni ured tri člana, od kojih jedan građevinske struke, a jedan pravne ili ekonomske struke

– županija jednog člana i

– grad odnosno općina jednog člana.

(5) Predsjednik Povjerenstva je predstavnik Središnjeg državnog ureda.

(6) Povjerenstvo donosi poslovnik o svom radu.

Članak 8.

Postotak umanjenja prodajne cijene stambene jedinice s obzirom na starost iznosi:

– 12 % stan ili obiteljska kuća starosti od 1 do 10 godina

– 30 % stan ili obiteljska kuća starosti od 11 do 20 godina

– 41 % stan ili obiteljska kuća starosti od 21 do 35 godina ili

– 65 % stan ili obiteljska kuća stariji od 36 godina.

Članak 9.

Građevinska vrijednost odnosno stanje stambene jedinice umanjuje se u vrijeme procjene za:

1. stanove

– 30 % stan s manjim oštećenjima, dotrajalom stolarijom, dotrajalim instalacijama, podnim i zidnim oblogama i bez lifta iznad četvrtog kata ili

– 50 % stan na završnim etažama zgrada gdje je potrebna sanacija krovišta; stan bez sanitarnog čvora; stan djelomično oštećenih nosivih/konstruktivnih elemenata

2. obiteljske kuće

– 20 % obiteljska kuća bez fasade

– 40 % obiteljska kuća bez sanitarnog čvora ili s manje oštećenim sastavnim dijelovima građevine ili krovišta

– 50 % obiteljska kuća bez AB stropne ploče ili djelomično oštećenih nosivih/konstruktivnih elemenata

– 60 % obiteljska kuća kojoj je potrebna potpuna rekonstrukcija krovišta ili

– 80 % obiteljska kuća koja je građena od građevnog materijala koji ne zadovoljava suvremene standarde gradnje (prijesna cigla, dotrajala drvena kuća i sl.).

Članak 10.

(1) Građevinsko stanje stambene jedinice utvrđuje se prema stanju stambene jedinice prije ulaganja i prije ugradnje građevnog materijala.

(2) Ulaganja i popravci (vlastita ulaganja ili ugradnja darovanog građevnog materijala) dokazuju se predočavanjem odgovarajuće dokumentacije (računi, projekti, troškovnici i sl.) odnosno primjenom načela slobodne ocjene dokaza.

(3) Kuća obnovljena od strane Središnjeg državnog ureda procjenjuje se po kriteriju starosti iz članka 8. ove Uredbe od datuma obnove do datuma procjene.

Članak 11.

(1) Prodajna cijena stambene jedinice utvrđuje se na način da se vrijednost stambene jedinice iz članka 6. stavka 1. ove Uredbe umanjuje za:

– 50 % za prvu skupinu potpomognutih područja i prvu skupinu područja posebne državne skrbi

– 33 % za drugu skupinu potomognutih područja i drugu skupinu područja posebne državne skrbi

– 20 % za treću skupinu potpomognutih područja i treću skupinu područja posebne državne skrbi ili

– 10 % za četvrtu skupinu potpomognutih područja.

(2) Popusti iz stavka 1. ovoga članka međusobno se isključuju.

(3) Ako je stambena jedinica razvrstana u dva različita područja iz stavka 1. ovoga članka, primjenjuje se popust koji je za kupca povoljniji.