



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav

Direkcija stambeni poslovi

KLASA: 370-01/10-03/3

URBROJ: 2170/01-02-20-10-1

Rijeka, 21. 01. 2010. godine

**MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA
za donošenje**

PREDMET: Prijedlog Pravilnika o utvrđivanju kupoprodajne cijene stana u vlasništvu Grada Rijeke hrvatskim ratnim vojnim invalidima i članovima obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja

MATERIJAL IZRADILI:

Tamara Frankić, dipl.iur.

Ravnateljica

Denis Šulina, dipl.iur.

Pročelnik:

Irena Miličević



Signed by: IRENA MILICEVIC 4357.4362.5154.1
Signing time: Thursday, January 21 2010, 11:47:40 GMT

Obrazloženje:

Poglavarstvo Grada Rijeke je u svrhu stambenog zbrinjavanja hrvatskih ratnih vojnih invalida i članova obitelji poginulog, nestalog ili zatočenog hrvatskog branitelja na sjednici održanoj 27. prosinca 2001. godine donijelo Odluku o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke hrvatskim ratnim vojnim invalidima i članovima obitelji poginulog, nestalog ili zatočenog hrvatskog branitelja ("SN" PGŽ 35/01, 17/04) kojom su utvrđeni uvjeti i način prodaje stanova u vlasništvu Grada Rijeke hrvatskim ratnim vojnim invalidima i članovima obitelji poginulog, nestalog ili zatočenog hrvatskog branitelja.

Odredbom čl. 4. citirane Odluke utvrđeno je da se cijena stana po m² (građevinska vrijednost etalonskog objekta – stana), način formiranja početne prodajne cijene stana, rokovi i način isplate kupoprodajne cijene stana (jednokratno i obročno), te osobni popusti kupaca od prodajne cijene stana koji se priznaju prilikom sklapanja ugovora o prodaji stana uređuju posebnim aktom koje donosi Poglavarstvo Grada Rijeke.

U tu je svrhu Poglavarstvo Grada Rijeke u siječnju 2002. godine donijelo Zaključak kojim se donosi poseban akt – Pravilnik o utvrđivanju cijene stana za prodaju stanova u vlasništvu Grada Rijeke hrvatskim ratnim vojnim invalidima i članovima obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja, a koji pravilnik je objavljen u "SN" PGŽ broj 4/02 i 17/04.

Citiranim je pravilnikom tako utvrđena cijena stana po m² (građevinska vrijednost etalonskog objekta – stana), način formiranja početne prodajne cijene stana, rokovi i način isplate kupoprodajne cijene stana (jednokratno i obročno), te osobni popusti kupaca od prodajne cijene stana koji se priznaju prilikom sklapanja ugovora o prodaji stana.

Gradsko vijeće Grada Rijeke je u međuvremenu na sjednici održanoj dana 29.10.2009. godine donijelo Odluku o prodaji stanova hrvatskim ratnim vojnim invalidima i članovima obitelji poginulog, nestalog ili zatočenog hrvatskog branitelja.

Citirana odluka objavljena je u "SN" PGŽ broj 44/09, a stupanjem na snagu iste prestaje važiti ranija Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke hrvatskim ratnim vojnim invalidima i članovima obitelji poginulog, nestalog ili zatočenog hrvatskog branitelja ("SN" PGŽ 35/01, 17/04).

Slijedom navedenog, te u suglasju s odredbom članka 4. Odluke kojom je propisano da se kupoprodajna cijena stana po m², način njenog utvrđivanja, te način i rokovi plaćanja kupoprodajne cijene stana uređuju posebnim aktom, a koji akt sad donosi Gradsko vijeće Grada Rijeke, proizlazi da je potrebno donijeti Pravilnik o utvrđivanju kupoprodajne cijene stana u vlasništvu Grada Rijeke hrvatskim ratnim vojnim invalidima i članovima obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja. Istim pravilnikom utvrđuju se i posebni – osobni popusti kupaca koji se ostvaruju prilikom sklapanja ugovora o kupoprodaji stana.

*** POČETNA PRODAJNA VRIJEDNOST STANA – etalonska cijena građenja**

U svrhu utvrđivanja konačne kupoprodajne cijene svakog pojedinog stana potrebno je ponajprije utvrditi početnu kupoprodajnu cijenu stana po jedinici površine (m²).

Temelj za utvrđivanje početne kupoprodajne cijene stanova po jedinici površine predstavlja podatak o etalonskoj cijeni građenja koji temeljem odredbe članka 5. stavak 3. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji ("Narodne novine" br 109/01, 82/04, 76/07, 38/09) jedanput godišnje utvrđuje ministar nadležan za 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 EUR. 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.

*** UTVRĐIVANJE KONAČNE CIJENE POJEDINOG STANA**

Za utvrđivanje kupoprodajne cijene stana koriste se slijedeći podaci:

A/ u odnosu na stan: podaci o etalonskoj cijeni građenja, te elementi iz Zapisnika o bodovanju stana i to:

- 1.godina izgradnje – točka 8. općeg dijela zapisnika:
- 2.bodovanje stana – ukupan broj bodova
- 3.ukupna korisna površina stana
- 4.položaj stana (podrum, suteran, kat, tavan)

B/u odnosu na kupca stana:

- 1.godine radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj
- 2.broj malodobne djece – troje i više
- 3.utvrđeni invaliditet

C/u odnosu na način isplate kupoprodajne cijene stana:

- 1.jednokratnom isplatom
- 2.obročnom isplatom
- 3.kombinacija obročne isplate sa kasnijom jednokratnom isplatom preostalog iznosa cijene stana.

Cijenu stana utvrđuje:

- 1.Etalonska cijena građenja stana u kojoj je sadržana vrijednost zajedničkih dijelova i uređaja zgrade
- 2.Položajna pogodnost stana
- 3.Osobni popust koji se priznaje kupcu
- 4.Opći popust (0,49%)
- 5.Korektivni faktor položajne pogodnosti
- 6.Popust žrtve rata

Elementi bodovanja stana utvrđeni su Uredbom o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine ("Narodne novine" br. 40/97 i 117/05).

*** OSOBNI POPUSTI KOJI SE PRIZNAJU KUPCU**

Kupac stana ostvaruje pravo na osobni popust u odnosu na način plaćanja kupoprodajne cijene stana, na navršeni radni staž u Republici Hrvatskoj i za 3 ili više mlđb. djece, a kako slijedi:

- 20% kod jednokratno ugovorene isplate cijene stana
- 15% kod obročno ugovorene isplate cijene stana
- 0,5% po godini navršenog radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj
- 10% za 3 ili više mlđb. djece koja su članovi obiteljskog domaćinstva.

*** ŽRTVE DOMOVINSKOG RATA OSTVARUJU PRAVO NA POPUST**

Kupci ostvaruju i pravo na popust od kupoprodajne cijene stana temeljem statusa žrtve iz Domovinskog rata, kako slijedi:

I. 100% popusta kada stan kupuje:

- član obiteljskog domaćinstva (bračni drug, dijete ili roditelj) poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja, u kojem je slučaju stan u suvlasništvu svih članova obiteljskog domaćinstva,
- osoba koja je hrvatski ratni vojni invalid iz Domovinskog rata I, II, III i IV grupe oštećenja organizma.

II. 75% popusta kada stan kupuje:

- osoba kojoj je poginulo dvoje ili više članova obiteljskog domaćinstva u Domovinskom ratu ili su nestali ili zatočeni.

III. Hrvatski ratni vojni invalid iz Domovinskog rata V, VI, VII, VIII, IX i X grupe oštećenja organizma ima pravo na popust razmjerno postotku oštećenja organizma.

* NAČIN PLAĆANJA CIJENE STANA

Način plaćanja ugovorene cijene stana može se ugovoriti jednokratno i obročno.

Ukoliko se radi o jednokratnom plaćanju, kupac ostvaruje 20% popusta od cijene stana, a kupoprodajna cijena stana uplaćuje se u roku od 8 dana od dana potpisivanja Ugovora o kupoprodaji.

Ukoliko se radi o obročnoj otplati, prvi obrok ne može biti niži od 3% od ugovorene cijene stana (Cs), a mjesečni obrok ne može biti niži od 1‰ prodajne cijene bez popusta (Cg + Pp).

Na preostali iznos nakon umanjenja prvog obroka obračunava se kamata u iznosu od 1 % godišnje na osnovu rokova otplate koji ne mogu biti duži od rokova utvrđenih prema sljedećoj tablici:

Starost zgrade godine	Rokovi otplate	
	broj mjesečnih obroka (R)	broj godina
0 – 15	384	32
16 – 25	380	30
26 – 40	336	28
41 – 55	312	26
56 – 70	288	24
preko 70	264	22
	240	20

Mjesečni obrok revalorizira se primjenom odnosa kune prema Euru po srednjem tečaju HNB prvog dana u mjesecu u kojem dospijeva obrok i vrijednosti kuna prema Euru na dan sklapanja ugovora.

Ukoliko kupac u tijeku obročne otplate dodatno uplati ukupni preostali iznos ugovorene cijene stana priznaje mu se popust srazmjeran veličini i vremenu te uplate u odnosu na ugovorenu cijenu i konačan rok otplate, a glede utvrđenog popusta (n) od 15 – 30%.

Kod jednokratne uplate kredita u cijelosti kupac ostvaruje dodatni popust od 15% na preostali iznos revaloriziranih obroka na dan sklapanja aneksa umanjen za preostalu kamatu.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje sljedećeg

ZAKLJUČKA

1. Utvrđuje se Prijedlog pravilnika o utvrđivanju kupoprodajne cijene stana u vlasništvu Grada Rijeke hrvatskim ratnim vojnim invalidima i članovima obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja.
2. Prijedlog pravilnika iz točke 1. ovog zaključka prosljeđuje se Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.

Na osnovu članka 4. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke hrvatskim ratnim vojnim invalidima i članovima obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja ("Službene novine" Primorsko-goranske županije" broj 44/09) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____ donijelo je

PRAVILNIK
o utvrđivanju kupoprodajne cijene stana u vlasništvu Grada Rijeke
hrvatskim ratnim vojnim invalidima
i članovima obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja

Članak 1.

Ovim se Pravilnikom propisuje način utvrđivanja kupoprodajne cijene stana u vlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad) kojeg temeljem ugovora o najmu stana koristi hrvatski ratni vojni invalid i članovi obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja.

Članak 2.

Etalonska cijena građenja stana iz članka 1. ovoga Pravilnika, utvrđuje se prema podatku kojeg jednom godišnje objavljuje ministar zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Republike Hrvatske.

Članak 3.

Za utvrđivanje kupoprodajne cijene stana koristi se posljednji objavljeni podatak o etalonskoj cijeni građenja stana te elementi iz zapisnika o bodovanju stana, i to:

- 1.godina gradnje (točka 8. općeg dijela zapisnika),
- 2.bodovanje stana (ukupan broj bodova),
- 3.ukupna korisna površina stana (točka 21."Ukupna površina u m²" proračuna korisne površine stana),
- 4.položaj stana (podrum, suteran, kat, tavan) .

Elementi za bodovanje stana utvrđuju se sukladno propisu kojim se uređuju uvjeti i mjerila za utvrđivanje zaštićene najamnine.

Članak 4.

Kupoprodajna cijena stana utvrđuje se na temelju slijedećih elemenata:

- 1.etalonska cijena građenja stana u kojoj je sadržana vrijednost zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- 2.položajna pogodnost stana,
- 3.osobni popust koji se priznaje kupcu,
- 4.opći popust (0,49%),
- 5.korektivni faktor položajne pogodnosti,
- 6.popust žrtvama Domovinskog rata.

Izraz za izračun konačne kupoprodajne cijene stana koju plaća kupac glasi:

$$cs = (Cg + Pp) \times p \times 0,49 \times \check{r}$$

cs – cijena stana

Cg – etalonska cijena građenja i pripadajući dio vrijednosti zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, umanjena za amortizaciju

Pp – položajna pogodnost stana

p – koeficijent popusta kupca

0,49 – umnožak koeficijenta općeg popusta (iznosi 0,7 za sve stanove) i korektivnog faktora položajne pogodnosti (iznosi 0,7 za sve stanove)

Žr – žrtve rata

Članak 5.

Etalonska cijena građenja jednaka je etalonskoj cijeni građenja novoizgrađenog stana iste opremljenosti i kvalitete umanjene za iznos amortizacije:

$$C_g = N_g - A$$

N_g – etalonska cijena građenja novoizgrađenog stana

A – iznos amortizacije

Članak 6.

Etalonska cijena građenja novoizgrađenog stana (N_g) utvrđuje se prema slijedećem izrazu:

$$N_g = P \times C_e \times \frac{B}{B_e} \times K_p \times K_g$$

P – neto korisna površina stana (m²)

C_e – etalonska cijena građenja

B – broj bodova iz zapisnika

B_e – 116 broj bodova stana u etalonskom objektu

K_p – koeficijent položaja u zgradi:

- 1 za tipske etažne stanove

- 0,80 za podrumске stanove

- 0,90 za suterenske i tavanске stanove

K_g – koeficijent gradnje:

- 1,20 za samostojeće zgrade do 5 stanova i dvojne zgrade do 10 stanova, visine do P+2

- 1 za sve ostale zgrade

Članak 7.

Iznos amortizacije (A) za koji se umanjuje etalonska cijena građenja novoizgrađenog stana računa se prema izrazu:

$$A = \frac{G \times K_s}{100} \times N_g$$

G – starost zgrade (u godinama)

K_s – koeficijent umanjenja vrijednosti zgrade za iznos amortizacije koji se, ovisno o vrsti konstrukcije i starosti zgrade, određuje prema slijedećoj tablici:

1	2		G – starost zgrade u godinama	Koeficijent umanjenja KS g.
A)	Vjerojatni vijek trajanja Broj bodova iz Zapisnika	120 godina 55 bodova	1 do 120 preko 120 godina ($G \times K_s$)	0,583 70%
B)	Vjerojatni vijek trajanja Broj bodova iz Zapisnika	100 godina 50 bodova	1 do 100 preko 100 godina ($G \times K_s$)	0,70 70%
C)	Vjerojatni vijek trajanja Broj bodova iz Zapisnika	80 godina 45 bodova	1 do 80 preko 80 godina ($G \times K_s$)	0,875 70%
D)	Vjerojatni vijek trajanja Broj bodova iz Zapisnika	60 godina 35 bodova	1 do 60 preko 60 godina	1,167 70%

Članak 8.

Položajna pogodnost stana (Pp) je element vrijednosti stana koji ovisi o veličini grada, zoni u gradu i položaju stana u zgradi (visini zgrade).

Vrijednost položajne pogodnosti utvrđuje se prema izrazu:

$$Pp = P \times Ce \times Kz \times Kd \times Ku$$

Kd – koeficijent demografskih kretanja za grad (0,90)

Ku – urbanistički koeficijent:

-1,30 za samostojeće zgrade do 5 stanova i dvojne zgrade do 10 stanova, visine P+ 2,s pripadajućim okolnim zemljištem

- 1 za sve ostale zgrade

Kz – koeficijent vrijednosti položaja, koji se određuje ovisno o zonama u gradu i broju etaža u zgradi, prema sljedećoj tablici:

Zone u gradu Etaže	Koeficijent zemljišta (Kz) ovisno o broju etaža u zgradi				
	1	2	3,4	5,6 i 7	8 i više
I.Zona – Atraktivno područje stanovanja bez obzira na položaj	1,00	0,85	0,60	0,50	0,40
II.Zona – Uži centar grada	0,72	0,60	0,42	0,35	0,28
III.Zona – Širi centar grada	0,50	0,42	0,30	0,25	0,20

Članak 9.

Osobni popusti kupca (p) izračunavaju se prema izrazu:

$$p = \frac{100-(Gs \times 0,5 + n + pd)}{100}$$

p – koeficijent popusta kupca

Gs – godine navršenog radnog staža kupca

n – koeficijent načina kupnje:

-15 kod kupnje obročnom otplatom s prvim obrokom od 3% cijene stana

- 30 kod kupnje jednokratnom isplatom

pd – 10 kod kupnje za kupca sa troje ili više malodobne djece koja su članovi obiteljskog domaćinstva

Ako kupac kod obročne otplate prvi obrok plati u iznosu višem od 3%, priznaje mu se koeficijent načina kupnje (n) koji se izračunava prema izrazu:

$$n = \frac{(Up - 0,03 \times Cs1)}{Cs2 - 0,03 \times Cs1} \times 15 + 15$$

Up – povećana uplata prvog obroka u kn

Cs1 – cijena stana kod obročne otplate s prvim obrokom od 3% (n=15)

Cs2 – cijena stana kod jednokratnog plaćanja (n = 30)

Članak 10.

Kod jednokratne uplate cjelokupnog iznosa ugovorene kupoprodajne cijene stana, kupac ostvaruje dodatni popust od 15% na preostali iznos revaloriziranih obroka na dan sklapanja dodatka ugovora o kupoprodaji stana, umanjen za preostalu kamatu.

Ako kupac u tijeku obročne otplate uplati ukupni preostali iznos ugovorene kupoprodajne cijene stana u smislu stavka 1. ovoga članka, dodatno mu se priznaje i popust razmjerni veličini i vremenu te uplate u odnosu na ugovorenu kupoprodajnu cijenu i konačni rok otplate, a glede utvrđenog popusta (n) od 15-30% iz članka 9. ovoga Pravilnika.

Ukupni preostali iznos kupoprodajne cijene stana koji kupac treba uplatiti kod prekida obročne otplate izračunava se prema izrazu:

Uk – ukupni preostali iznos kupoprodajne cijene stana koji kupac treba uplatiti kod prekida obročne otplate

Bpo – broj preostalih mjesečnih obroka za otplatu

$$Uk = (Gt - \frac{Bpo}{Buo} \times \frac{Gt \times (30-n)}{Gpo} \times C) \times \frac{lv}{I}$$

Buo – broj ukupnih mjesečnih obroka

Gt – preostala glavnica u vremenu plaćanja preostalih iznosa kupoprodajne cijene stana koja se izračunava primjenom dekurzivne metode

Gpo – glavnica na početku obročne otplate

n – koeficijent načina kupnje na početku obročne otplate

C - Cijena stana bez osobnog popusta kupca (p) izračunava se prema izrazu:

$$C = \frac{Cs \times 0,7}{p}$$

Cs – ugovorena cijena stana

p – osobni popust kupca kod izračuna cijene stana iz osnovnog ugovora.

lv – indeks vrijednosti kn prema EUR po srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke na dan sklapanja dodatka ugovora o plaćanju ukupnog preostalog iznosa cijene stana

I – indeks vrijednosti kn prema EUR po srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke na dan sklapanja osnovnog ugovora.

Kod izračuna broja obroka ne uzima se u obzir prvi obrok u visini od minimalno 3 % ugovorene cijene stana.

Članak 11.

Kupoprodajna cijena stana utvrđena sukladno članku 4. ovoga Pravilnika umanjuje se za visinu prvog obroka, koji ne može biti niži od 3% od ugovorene cijene stana (Cs).

Na preostali iznos koji se dobije nakon umanjenja cijene u smislu stavka 1. ovoga članka, obračunava se kamata u iznosu od 1% godišnje, prema rokovima otplate ovisno o starosti zgrade, koji ne mogu biti duži od rokova utvrđenih prema slijedećoj tablici:

Starost zgrade godine	Rokovi otplate	
	broj mjesečnih obroka (R)	broj godina
0 – 15	384	32
6 – 15	380	30
16 – 25	336	28
26 – 40	312	26
41 – 55	288	24
56 – 70	264	22
preko 70	240	20

Mjesečni obrok se utvrđuje na način da iznos pojedinačnog mjesečnog obroka ne smije biti manji od 0,1‰ zbroja etalonske cijene građenja stana i položajne pogodnosti stana (Cg + Pp).

Minimalni mjesečni obrok (O min):

$$O_{\min} = 0.1 \text{ ‰} \times (C_g + P_p)$$

Članak 12.

Mjesečni obrok revalorizira se primjenom odnosa kune u odnosu na EUR prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke prvog dana u mjesecu u kojem dospijeva obrok i vrijednosti kune u odnosu na EUR na dan sklapanja ugovora.

Članak 13.

Žrtve Domovinskog rata ostvaruju popust kako slijedi:

I. 100% popusta kada stan kupuje:

- član obiteljskog domaćinstva (bračni drug, dijete ili roditelj) poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja, u kojem je slučaju stan u suvlasništvu svih članova obiteljskog domaćinstva,

- osoba koja je hrvatski ratni vojni invalid iz Domovinskog rata I, II, III i IV grupe oštećenja organizma.

II. 75% popusta kada stan kupuje:

- osoba kojoj je poginulo dvoje ili više članova obiteljskog domaćinstva u Domovinskom ratu ili su nestali ili zatočeni.

III. Hrvatski ratni vojni invalid iz Domovinskog rata V, VI, VII, VIII, IX i X grupe oštećenja organizma ima pravo na popust razmjerno postotku oštećenja organizma.

Članak 14.

Koeficijent popusta žrtvama Domovinskog rata (Žr) iznosi:

0 - za 100% popusta

0,25 - za 75 % popusta

0,50 - za 50% popusta

0,75 - za 25% popusta.

Članak 15.

Danom stupanja na snagu ovoga Pravilnika prestaje važiti Pravilnik o utvrđivanju cijene stana za prodaju stanova u vlasništvu Grada Rijeke hrvatskim ratnim vojnim invalidima i članovima obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 4/02 i 17/04).

Članak 16.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama" Primorsko-goranske županije.