

Na temelju 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 25. veljače 2010. godine, 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:

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

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)

$\check{Z}r$ – 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

- 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 x K _s)	0,583 70%
B)	Vjerojatni vijek trajanja Broj bodova iz Zapisnika	100 godina 50 bodova	1 do 100 preko 100 godina (G x K _s)	0,70 70%
C)	Vjerojatni vijek trajanja Broj bodova iz Zapisnika	80 godina 45 bodova	1 do 80 preko 80 godina (G x 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 (P_p) 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:

$$P_p = P \times C_e \times K_z \times K_d \times K_u$$

K_d - koeficijent demografskih kretanja za grad (0,90)

K_u - 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

K_z - 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 (K _z) 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:

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

p – koeficijent popusta kupca

G_s – 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

p_d – 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:

$$n = \frac{(U_p - 0,03 \times C_{s1} \times 15) + 15}{C_{s2} - 0,03 \times C_{s1}}$$

U_p – povećana uplata prvog obroka u kn

C_{s1} – cijena stana kod obročne otplate s prvim obrokom od 3% (n=15)

C_{s2} – 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 razmjeran 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

$$Uk = \frac{(Gt - \frac{Bpo \times Gt \times (30-n) \times C}{100}) \times Iv}{Gpo \times I}$$

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.

Iv – 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):

$$O \text{ min} = 0.1 \text{ ‰} \times (Cg + Pp).$$

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.

KLASA: 021-05/10-01/13

URBROJ: 2170-01-16-00-10-3

Rijeka, 25. veljače 2010.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE

**Predsjednica
Gradskog vijeća**

Dorotea Pešić-Bukovac