

**Točka 9.**

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
**GRAD RIJEKA**  
Gradonačelnik

Rijeka, 26. 01. 2010.

**Gradsko vijeće Grada Rijeke**  
**n/r predsjednici Dorotei Pešić-Bukovac**

*Na temelju članka 58. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 24/09) prosljeđujem Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog pravilnika o utvrđivanju kupoprodajne cijene stana u vlasništvu Grada Rijeke hrvatskim ratnim vojnim invalidima i članovima obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja.***

**GRADONAČELNIK**

**mr.sc. Vojko OBERSNEL, v.r.**



## **O b r a z l o ž e n j e**

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

Poglavlarstvo 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 m<sup>2</sup> (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 Poglavlarstvo Grada Rijeke.

U tu je svrhu Poglavlarstvo 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>, 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 (m<sup>2</sup>).

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" broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09 ) jedanput godišnje utvrđuje ministar nadležan za graditeljstvo na temelju prosječnih cijena građenja m<sup>2</sup> 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, suteren, 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:

Rokovi otplate ovisno o starosti zgrade

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 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 umanjeno za preostalu kamatu.

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 \_\_\_\_\_ 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 m<sup>2</sup>" 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 (m<sup>2</sup>)

$C_e$  - 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 <sub>s</sub> )	0,583 70%
B)	Vjerojatni vijek trajanja Broj bodova iz Zapisnika	100 godina 50 bodova	1 do 100 preko 100 godina (G x K <sub>s</sub> )	0,70 70%
C)	Vjerojatni vijek trajanja Broj bodova iz Zapisnika	80 godina 45 bodova	1 do 80 preko 80 godina (G x K <sub>s</sub> )	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<sub>d</sub> - koeficijent demografskih kretanja za grad ( 0,90)

K<sub>u</sub> - 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<sub>z</sub> - 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:

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

p – koeficijent popusta kupca

G<sub>s</sub> – 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<sub>d</sub> – 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<sub>p</sub> – povećana uplata prvog obroka u kn

C<sub>s1</sub> – cijena stana kod obročne otplate s prvim obrokom od 3% (n=15)

C<sub>s2</sub> – 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.