



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO OBRANE
ZAGREB

KLASA: 512-01/11-01/1
URBROJ: 512-01-11- 23

Zagreb, 14. listopada 2011.

Na temelju članka 10. stavka 3. Zakona o obrani („Narodne novine“, broj 33/02, 58/02, 79/07 i 153/09) i točke XVIII. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane („Narodne novine“, broj 116/2011) donosim

UPUTU

o provedbi Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane

I.

Za provedbu Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane („Narodne novine“, broj 116/2011), (u daljnjem tekstu Odluka) nadležna je Služba za stambene poslove Uprave za ljudske resurse i Služba za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša Uprave za materijalne resurse.

II.

Korisnici stana iz točke III. Odluke pisani zahtjev za kupnju stana podnose Ministarstvu obrane Službi za stambene poslove do 31. prosinca 2011.

III.

Na pisano traženje Službe za stambene poslove kupac stana dužan je u roku 30 dana od dana zaprimanja pisanog traženja dostaviti navedenoj Službi dokumentaciju potrebnu za utvrđivanje uvjeta za kupnju stana.

Popis dokumentacije potrebne za kupnju stana prilog je ove Upute i njezin je sastavni dio.

IV.

Nakon što Služba za stambene poslove utvrdi da kupac iz točke III. alineje 1., 2., i 3. Odluke ispunjava uvjete za kupnju stana, a ostvaruje pravo na utvrđivanje kupoprodajne cijene stana u skladu s točkom VI. VII. i VIII. Odluke, Služba za stambene poslove pisanu obavijest o tome dostavit će Službi za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

Služba za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša nakon što dobije obavijest iz stavka 1. ove točke, dužna je izraditi izračun kupoprodajne cijene stana (jednokratnom isplatom i obročnom otplatom) i dostaviti ga kupcu stana radi očitovanja o načinu plaćanja.

Nakon što kupac iz stavka 1. ove točke zaprimi izračun kupoprodajne cijene stana dužan je u roku 15 dana od dana zaprimanja izračuna dostaviti Službi za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša očitovanje o načinu plaćanja (jednokratnom isplatom ili obročnom otplatom), a ukoliko kupoprodajnu cijenu plaća obročnom otplatom u očitovanju je dužan navesti na koliko godina će otplaćivati kupoprodajnu cijenu stana.

Kod utvrđivanja kupoprodajne cijene stana iz stavka 1. ove točke za primjenu koeficijenta veličine naselja (Kn) iz točke VI. stavka 3. Odluke, broj stanovnika naselja uzima se prema podacima Državnog zavoda za statistiku iz zadnjeg popisa stanovništva.

V.

Nakon što Služba za stambene poslove utvrdi da kupac iz točke III. alineje 1., 2., i 3. Odluke ispunjava uvjete za kupnju stana, a ostvaruje pravo na utvrđivanje kupoprodajne cijene stana u skladu s točkom IX. Odluke, o tome će pisanim putem obavijestiti kupca koji je dužan u roku 60 dana od dana zaprimljene obavijesti dostaviti Službi za stambene poslove elaborat o utvrđenoj kupoprodajnoj tržišnoj cijeni stana u tri primjerka u izvorniku.

Kupoprodajnu tržišnu cijenu stana utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske struke kojeg izabere Ministarstvo obrane, a troškove utvrđivanja kupoprodajne cijene snosi kupac stana.

Uz obavijest iz stavka 1. ove točke Služba za stambene poslove dostavit će kupcu popis ovlaštenih sudskih vještaka građevinske struke koje je izabralo Ministarstvo obrane.

Služba za stambene poslove pisanu obavijest o tome da kupac ispunjava uvjete za kupnju stana i utvrđivanje kupoprodajne cijene stana u skladu s točkom IX. Odluke i jedan izvornik elaborata o utvrđenoj kupoprodajnoj tržišnoj cijeni stana dostavit će Službi za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša

Ako je tržišna cijena stana po procijeni ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke niža od cijene izračunate po Odluci primjenjuje se viša cijena.

Služba za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša, nakon što dobije obavijest i elaborat iz stavka IV. ove točke izradit će izračun kupoprodajne cijene stana (jednokratnom isplatom i obročnom otplatom) na temelju elaborata o utvrđenoj kupoprodajnoj tržišnoj cijeni i na temelju odredbi točke VI. VII. i VIII. Odluke te kupcu dostaviti izračun s višom cijenom stana, radi očitovanja o načinu plaćanja.

Nakon što kupac iz stavka 1. ove točke zaprimi izračun kupoprodajne cijene stana dužan je postupiti na način utvrđen točkom IV. stavkom 3. ove Upute.

IX.

Porez na promet nekretnina iz Odluke plaća kupac i dužan je nakon što sklopi ugovor o kupoprodaji stana isti dostaviti nadležnoj poreznoj upravi

X.

Ako korisnici stana iz točke III. Odluke ne kupe stan prema odredbama Odluke (ne podnesu zahtjev za kupnju u propisanom roku, ne ispunjavaju uvjete, ne žele kupiti stani i iz drugih razloga) stan će se prodati javnim nadmetanjem po početnoj cijeni utvrđenoj po ovlaštenom sudskom vještaku građevinske struke kojeg izabere Ministarstvo obrane.

Korisnik stana iz stavka 1. ove točke ne može sudjelovati u javnom nadmetanju.

Javno nadmetanje za prodaju stana provest će se prikupljanjem pisanih ponuda.

Pravo na sudjelovanje u javnom nadmetanju imaju fizičke osobe, državljani Republike Hrvatske i pravne osobe, registrirane u Republici Hrvatskoj bez obzira na njihovo prebivalište odnosno sjedište.

U postupku javnog nadmetanja ponuda mora sadržavati dokaz o uplati jamčevine u iznosu od 5% početne cijene uplaćene u korist računa državnog proračuna Republike Hrvatske.

Dokumentacija koja se prilaže uz ponudu ne smije biti starija od 60 dana od dana objave javnog nadmetanja.

Mjerilo za odabir najpovoljnije ponude je ponudbena cijena.

Ponude se podnose u roku 8 dana od dana objave javnog nadmetanja.

Ministarstvo obrane zadržava pravo neprihvatanja nijedne ponude i pravo poništenja nadmetanja u bilo koje vrijeme prije zaključenja ugovora bez ikakve odgovornosti prema ponuđačima i bez obaveze da obrazloži svoju odluku.

Postupak javnog nadmetanja priprema i provodi Služba za stambene poslove.

Za otvaranje ponuda dostavljenih na javno nadmetanje i sastavljanje zapisnika o istome, načelnik/ca Službe za stambene poslove imenovat će povjerenstvo od tri člana.

Kupoprodajnu cijenu stana utvrđenu u postupku javnog nadmetanja kupac je dužan platiti odjednom u cijelosti u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji stana.

XI.

Kupoprodajnu tržišnu cijenu stana iz točke IX., XI. i početnu cijenu iz točke XV. Odluke utvrđivat će ovlašteni sudski vještaci građevinske struke s popisa Službe za ugovaranje i nabavu, Uprave za materijalne resurse Klasa: 371-01/09-01/4, Urbroj: 512M3-0603-09-98 od 21. prosinca 2009.

Kod utvrđivanja kupoprodajne cijene stana iz stavka 1. ove točke broj stanovnika u gradovima iznad 100.000 stanovnika uzima se prema podacima Državnog zavoda za statistiku iz zadnjeg popisa stanovništva.

VI.

Ukoliko supružnici kupuju stan zajedno osobni popusti se ne zbrajaju odnosno osobni popust (Op) priznaje se podnositelju zahtjeva za kupnju stana.

VII.

Radi sklapanja ugovora o kupoprodaji stana Služba za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša dostavit će Službi za stambene poslove izračun cijene stana s načinom plaćanja za koji se kupac odlučio (za korisnike iz točke III. alineje 1., 2. i 3. Odluke), podatke o plaćenju najamnini odnosno naknadi za korištenje stana, potvrdu o amortizaciji, zapisnik o bodovanju stana i zemljišnoknjižne podatke o stanu.

Unaprijed obračunata, nepromjenjiva kamata u visini 4% godišnje kod obročne otplate stana, obračunava se dekurzivnom metodom.

Ako kupac želi prekinuti obročnu otplatu cijene stana dužan je podnijeti pisani zahtjev, platiti sve zadužene mjesečne obroke te zakonske zatezne kamate za nepravovremena plaćanja mjesečnih obroka.

VIII.

Nakon što kupac iz točke III. alineje 4. Odluke (ostali korisnici) od Službe za stambene poslove zaprimi obavijest da ispunjava uvjete za kupnju stana dužan je u roku 60 dana od dana zaprimanja obavijesti dostaviti Službi za stambene poslove elaborat o utvrđenoj kupoprodajnoj tržišnoj cijeni stana u tri primjerka u izvorniku.

Kupoprodajnu tržišnu cijenu stana utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske struke kojeg izabere Ministarstvo obrane, a troškove utvrđivanja kupoprodajne cijene snosi kupac stana.

Uz obavijest iz stavka 1. ove točke Služba za stambene poslove dostavit će kupcu popis ovlaštenih sudskih vještaka građevinske struke koje je izabralo Ministarstvo obrane.

Služba za stambene poslove pisanu obavijest o tome da kupac ispunjava uvjete za kupnju stana i utvrđivanje kupoprodajne cijene stana u skladu s točkom XI. Odluke i jedan izvornik elaborata o utvrđenoj kupoprodajnoj tržišnoj cijeni stana dostavit će Službi za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

Radi sklapanja ugovora o kupoprodaji stana Služba za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša dostavit će Službi za stambene poslove podatke o plaćenju najamnini odnosno naknadi za korištenje stana, potvrdu o amortizaciji, zapisnik o bodovanju stana i zemljišnoknjižne podatke o stanu.

Kupoprodajnu cijenu stana kupac je dužan platiti odjednom u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji stana.

XII.

Danom stupanja na snagu ove Upute prestaje važiti Uputa o provedbi Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane Klasa: 370-01/09-01/1, Urbroj: 512-01-09-20 od 8. lipnja 2009., Klasa: 370-01/09-01/1, Urboj: 512-01-10-43 od 28. rujna 2010. i Uputa o provedbi Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane – pročišćeni tekst, Klasa: 370-01/09-01/1, Urboj: 512-01-10-44 od 28. rujna 2010.

XIII.

Ova Uputa stupa na snagu danom donošenja.

 **MINISTAR**
dr. sc. Davor Božinović


POPIS DOKUMENTACIJE ZA KUPNJU STANA
(točka III. Upute)

1. Rodni list za podnositelja zahtjeva i članove uže obitelji (supružnik, malodobna djeca)
2. Domovnica za podnositelja zahtjeva
3. Vjenčani list
4. Uvjerenje o prebivalištu na stanu koji je predmet prodaje za podnositelja zahtjeva i članove uže obitelji i za sva mjesta prebivanja od 30. svibnja 1990.
5. Dokaz o statusu za podnositelja zahtjeva:
 - a) za hrvatske branitelje (potvrda nadležnog odjela/odsjeka za obranu, odnosno potvrda MUP-a s podatkom koliko je godina korisnik stana proveo u Domovinskom ratu)
 - b) za djelatne i umirovljene pripadnike MORH-a i MUP-a (potvrda nadležnog ministarstva, rješenje o mirovini, rješenje o prestanku službe), a koji imaju i status hrvatskog branitelja, potvrda nadležnog odjela/odsjeka za obranu, odnosno potvrda MUP-a, s podatkom koliko je godina i mjeseci korisnik stana proveo u Domovinskom ratu
 - c) za obitelj umrlih pripadnika MORH-a i MUP-a (smrtni list za umrlu osobu, potvrda nadležnog ministarstva)
 - d) za državne službenike i namještenike te umirovljene državne službenike i namještenike (potvrda nadležnog ministarstva, rješenje o prestanku službe, rješenje o mirovini), a koji imaju i status hrvatskog branitelja, potvrda nadležnog odjela/odsjeka za obranu, odnosno potvrda MUP-a, s podatkom koliko je godina i mjeseci korisnik stana proveo u Domovinskom ratu
6. Za podnositelja zahtjeva i članove uže obitelji Izjava ovjerena po javnom bilježniku da nema zapreka za kupnju stana propisanih točkom IV. Odluke
7. Za podnositelja zahtjeva i članove uže obitelji dokaz da nema u vlasništvu stan ili kuću u mjestima prebivališta te da isti nije prodao, darovao ili na drugi način otuđio nakon 30. svibnja 1990. koje izdaju:
 - a) općinski sud, zemljišno - knjižni odjel
 - b) zavod za katastar i geodetske poslove
 - c) općinsko ili gradsko stambeno komunalno gospodarstvo
8. Za podnositelja zahtjeva i članove uže obitelji potvrdu porezne uprave da nisu bili porezni obveznici na temelju poreza od imovine i imovinskih prava u mjestima prebivališta,

9. Za podnositelj zahtjeva koji je bio izbjeglica, prognanik i povratnik, potvrda nadležnog ministarstva s podatkom koliko je godina bio izbjeglica, prognanik i povratnik
10. Izjava podnositelja zahtjeva za kupnju stana da li će kupiti stan sam ili zajedno sa supružnikom

Napomena:

- ako podnositelj zahtjeva kupuje stan zajedno sa supružnikom dužan je za supružnika dostaviti domovnicu (u slučaju zajedničke kupnje popusti se ne zbrajaju)
- dokumentacija ne može biti starija od 60 dana i mora biti u izvorniku ili ovjerenoj preslici

POPIS DOKUMENTACIJE ZA KUPNJU STANA – ostali korisnici
(točka III. Upute)

1. Rodni list za podnositelja zahtjeva i članove uže obitelji (supružnik, malodobna djeca)
2. Domovnica za podnositelja zahtjeva
3. Vjenčani list
4. Uvjerenje o prebivalištu na stanu koji je predmet prodaje za podnositelja zahtjeva i članove uže obitelji i za sva mjesta prebivanja od 30. svibnja 1990.
5. Za podnositelja zahtjeva i članove uže obitelji Izjava ovjerena po javnom bilježniku da nema zapreka za kupnju stana propisanih točkom IV. Odluke
6. Za podnositelja zahtjeva i članove uže obitelji dokaz da nema stan ili kuću u mjestima prebivališta, te da isti nije prodao, darovao ili na drugi način otuđio nakon 30. svibnja 1990. koje izdaju:
 - a. općinski sud, zemljišno - knjižni odjel
 - b. zavod za katastar i geodetske poslove
 - c. općinsko ili gradsko stambeno komunalno gospodarstvo
7. Za podnositelja zahtjeva i članove uže obitelji potvrdu porezne uprave da nisu bili porezni obveznici na temelju poreza od imovine i imovinskih prava u mjestima prebivališta,
8. Izjava podnositelja zahtjeva za kupnju stana da li će kupiti stan sam ili zajedno sa supružnikom

Napomena:

- ako podnositelj zahtjeva kupuje stan zajedno sa supružnikom dužan je za supružnika dostaviti domovnicu
- dokumentacija ne može biti starija od 60 dana i mora biti u izvorniku ili ovjerenoj preslici