

ZAKONODAVNO-PРАВNA KOMISIЈА SАBORА REPUBLIKE HRVАTSKE

Na temelju članka 31. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 33/92.), Zakonodavno-pravna komisija Sabora Republike Hrvatske na sjednici 25. lipnja 1992. godine utvrdila je pročišćeni tekst Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Pročišćeni tekst

Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo obuhvaća Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 27/91.) te njegove izmjene i dopune objavljene u "Narodnim novinama", br. 33/92., u kojima je naznačeno vrijeme njihova stupanja na snagu.

Klasa: 370-01/92-01/09

Zagreb, 25. lipnja 1992.

Predsjednik Zakonodavno-pravne komisije Sabora Republike Hrvatske

Ante Klarić, dipl. iur., v. r.

ZAKON

o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo

(pročišćeni tekst)

Članak 1.

Ovim Zakonom se uređuju uvjeti i način prodaje stanova na kojima postoji stanarsko pravo, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, te način određivanja cijene stana.

Što se smatra stanom, određuje poseban zakon.

Prodavati se mogu i prostorije na kojima postoji stanarsko pravo, koje se, prema posebnom zakonu, ne smatraju stanom, ako prema posebnim propisima mogu biti u prometu.

Predmet prodaje je i garaža, ako čini građevinsku cjelinu sa stanom ili ako je stanaru dodijeljena na korištenje kao pripadajući dio stana.

Stanar može pod uvjetima propisanim ovim Zakonom kupiti samo jedan stan.

Članak 2.

Odredbe ovoga Zakona odnose se i na stanove na kojima je prema posebnim propisima izvršena pretvorba vlasništva, kao i na stanove koji čine imovinu za koju je pokrenut postupak prisilne nagodbe, stečaja i likvidacije.

Članak 3.

Odredbe ovoga Zakona ne odnose se na prodaju stanova:

1. koji se nalaze u objektima za koje je pokrenut postupak radi rušenja objekata;
2. u pravu vlasništva na kojima je stečeno stanarsko pravo ako nije obuhvaćeno odredbom članka 2. ovoga Zakona;
3. koji se nalaze u objektima ili na području pod posebnom društvenom zaštitom, za koje je posebnim zakonom određena zabrana prodaje;
4. koji se nalaze u poslovnim zgradama koje se koriste za obavljanje djelatnosti državne uprave, zdravstva, odgoja i obrazovanja, kulture, energetike, prometa i veza i objektima od interesa za Republiku;
5. koji su u samostojećim ili dvojnim zgradama - vilama, visine do P+2 (prizemlje + 2 kata), s pripadajućim okolnim zemljištem, a nalaze se u prvoj zoni u naselju ili u zoni uz more do 300 m (atraktivne zone).

Izvršno vijeće skupštine općine, odnosno grada u roku 30 dana od dana stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 33/92.) utvrđuje koje zgrade, iz stavka 1. točke 5. ovoga članka, se smatraju atraktivnim.

Članak 4.

Svaki nositelj stanarskog prava (u daljem tekstu: stanar) može istaći zahtjev za kupnju stana u pisanom obliku nositelju prava raspolaganja stanom, odnosno vlasniku koji je to vlasništvo stekao pretvorbom vlasništva izvršenom prema posebnim propisima (u daljem tekstu: prodavatelj), a prodavatelj ga je dužan prodati.

Zahtjev iz stavka 1. ovoga članka podnosi se u roku dvije godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, a sklapanje ugovora o kupoprodaji stana (u daljem tekstu: ugovor) mora kupac zatražiti u roku šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva za kupnju stana.

Izuzetno, rok za sklapanje ugovora za stan za koji u vrijeme određeno za podnošenje zahtjeva za kupnju stana nisu nesumnjivo utvrđene sve činjenice odlučne za prodaju stana prema zakonu, počinje teći od dana kada se ove činjenice utvrde.

Činjenice odlučne za kupoprodaju stana prema ovom Zakonu, ocjenjuju se u vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 5.

Općina, odnosno grad prodaju svoje stanove kao i stanove koji su predani na gospodarenje fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu.

Općina, odnosno grad prodaju i stanove za koje se utvrdi da je prodavatelj nepoznat.

Članak 6.

Stan ima pravo kupiti stanar pod uvjetima ovoga Zakona, a uz njegovu suglasnost i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva (u daljem tekstu: kupac). Stanarom, odnosno članom obiteljskog domaćinstva stanara smatraju se osobe, određene propisima o stanovanju.

Kad stanarsko pravo imaju supružnici, stan mogu kupiti zajednički, a jedan od njih samo uz suglasnost drugog.

Kad stanarsko pravo imaju sustanari, stan kupuju zajedno svaki u dijelu na kojem ima stanarsko pravo, ako se ne sporazumiju drukčije.

Iznimno od stavka 3. ovoga članka ako jedan ili više sustanara ne podnese zahtjev za kupnju svog dijela stana u roku iz članka 4. stavka 2. ovoga Zakona, stan imaju pravo kupiti ostali sustanari.

Suglasnost iz stavka 1. i 2. ovoga članka daje se na ugovoru ili u posebnoj ispravi uz ovjereni potpis. U slučaju uskrate suglasnosti odlučuje se u sudskom postupku.

Članak 7.

Ako stanar nije podnio zahtjev za kupnju stana, iznimno od članka 6. stavka 1. ovoga Zakona stanari u stanu u privatnom vlasništvu mogu kupiti dotični stan.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka stanar kojemu vlasnik odbije prodati stan, može podnijeti općini, odnosno gradu ili drugoj pravnoj osobi koja prodaje stan, zahtjev za kupnju drugog stana, u roku tri mjeseca nakon proteka roka od dvije godine od stupanja na snagu ovoga Zakona.

Prednost kod kupnje odabranog stana iz stavka 1. ovoga članka ima stanar ovisno o redoslijedu kriterija:

1. ako je zaposlen kod nositelja prava raspolaganja;
2. ako stanuje u istom mjestu;
3. čiji stan je bliži stanu koji se prodaje;
4. ako ima troje i više djece;
5. čiji stan po veličini i opremljenosti odgovara stanu koji se prodaje;
6. dužini trajanja stanarskog prava.

Kod kupnje drugoga stana kupcu se kod određivanja cijene stana koji kupuje uzimaju u obzir vlastita ulaganja i osobni popusti, koje bi imao u odnosu na stan u kojem stanuje.

Prodavatelj za čiji stan stanar nije u zakonskom roku podnio zahtjev za kupnju stana, dužan je nakon proteka tog roka o tome obavijestiti općinu, odnosno grad, u roku 30 dana.

Članak 8.

Stanaru koji stanuje u stanu iz članka 3., stavka 1., točke 4. i 5. ovoga Zakona i koji je podnio zahtjev za kupnju tog stana, davatelj stana na korištenje dužan je u roku jedne godine, od dana stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko prevo ("Narodne novine", br. 33/92.), osigurati drugi odgovarajući prazan stan kojeg stanar može kupiti pod uvjetima iz ovoga Zakona, u roku tri mjeseca od dana kada mu je stan ponuđen.

Ukoliko davatelj stana na korištenje ne ponudi stanaru drugi odgovarajući stan u propisanom roku, stanar ima pravo kupiti stan u kojem stanuje.

Kada stanar u slučaju iz stavka 1. ovoga članka kupi drugi stan, dužan je u isti preseliti u roku 30 dana od dana kada je kupio dotični stan. U protivnom davatelj stana na korištenje tražit će njegovo iseljenje putem suda opće nadležnosti.

Odgovarajućim stanom u smislu odredbe stavka 1. ovoga članka smatra se stan u istom naselju koji nije veći ili manji za 10% od stana koji stanar već koristi., odnosno stana veličine jedna osoba jedna soba.

Članak 9.

Prodavatelj je dužan sklopiti ugovor s kupcem najkasnije u roku 60 dana od dana podnošenja zahtjeva za sklapanje ugovora.

Ako prodavatelj na zahtjev kupca ne sklopi ugovor u roku iz stavka 1. ovoga članka, kupac ima pravo pokrenuti postupak i zatražiti od suda presudu koja u cijelosti nadomješta ugovor.

Članak 10.

Stanar koji je vlasnik stana na kojem postoji stanarsko pravo ako je pokrenuo zakonom propisani postupak za useljenje u stan u svojem vlasništvu, nema pravo kupiti stan u kojem stanuje pod uvjetima ovoga Zakona.

Članak 11.

Cijena stana utvrđuje se ugovorom ovisno o:

1. građevinskoj vrijednosti stana u kojoj je sadržana vrijednost zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;
2. položajnoj pogodnosti stana;
3. visini vlastitih sredstava stanara koja je uložio u stan;
4. osobnom popustu koji se priznaje kupcu;

5. općem popustu;

6. korektivnom faktoru položajne pogodnosti.

Vlada Republike Hrvatske propisuje način utvrđivanja cijene stana.

Članak 12.

Građevinska vrijednost stana iz članka 11., stavka 1., točke 1., ovoga Zakona određuje se vrijednošću novoizgrađenog stana iste opremljenosti i kvalitete, umanjene za iznos amortizacije.

Vrijednost novoizgrađenog stana utvrđuje se prema građevinskoj vrijednosti etalonskog objekta, koja je izražena u novčanom iznosu po jedinici površine stana (din/m²[I]).

Ministar zaštite okoliša, prostornog uređenja i stambeno-komunalne djelatnosti objavit će podatke o građevinskoj vrijednosti etalonskog objekta i pripadajući indeks promjene nominalnih osobnih dohodaka u gospodarstvu Republike Hrvatske na dan kada se utvrđuje vrijednost etalonskog objekta.

Vrijednost stana koja proizlazi iz položajne pogodnosti stana izračunava se na temelju:

- veličine naselja,
- zone naselja u kojoj se stan nalazi i
- položaja stana u zgradi.

Korektivni faktor položajne pogodnosti iznosi 0,7 a obračunava se na cijenu utvrđenu prema članku 11., stavku 1., točkama 1. - 5. ovoga Zakona.

Zone u naselju propisuje skupština općine, odnosno grada prema kriterijima za određivanje ovih zona koje propisuje Vlada Republike Hrvatske.

Cijena garaže utvrđuje se na način utvrđen propisom iz članka 11., stavka 2., ovoga Zakona, time da kupac nema pravo na popuste, osim kod plaćanja u konvertibilnim devizama, a cijenu garaže dužan je platiti odjednom i u slučaju kada stan kupuje na otplatu.

Članak 13.

Na zahtjev kupca utvrđuje se visina vlastitih sredstava stanara koja je uložio u stan i to:

- sredstva kojima je povećao vrijednost stana a koja vrijednost je izražena u propisanim elementima za bodovanje stana, umanjena za iznos amortizacije;
- nevraćena sredstva koja je uložio kao vlastiti udjel radi stjecanja stanarskog prava;
- sredstva koja stanaru radi stjecanja stanarskog prava nisu isplaćena na ime naknade za eksproprijane nekretnine.

U slučaju iz ovoga članka kupac prilaže i izračun, osobe sa završenim VII/I stupnjem obrazovanja odgovarajuće struke, o visini uložених sredstava. Osoba sa završenim VII/I stupnjem obrazovanja odgovarajuće struke svoj izračun temelji na elementima cijene objavljenim u Biltenu o standardnoj kalkulaciji radova u visokogradnji koji objavljuje Institut građevinarstva Hrvatske.

Visina uložених sredstava iz stavka 1., alineje 1. ovoga članka priznaje se kupcu najviše do 10% vrijednosti novoizgrađenog stana.

Članak 14.

Osobni popust priznaje se kupcu na iznos utvrđen prema članku 11., stavku 1., točki 1., 2. i 3. ovoga Zakona u visini:

- 30% kada je ugovorena isplata cijene stana odjednom,
- 15% kada je ugovorena obročna otplata cijene stana,
- 0,5% po godini navršenog radnog staža kupca ostvarenog kod domaćih pravnih ili fizičkih osoba,
- 10% za troje ili više malodobne djece koja su članovi obiteljskog domaćinstva,
- 30% kada stan kupuje supružnik ili malodobno dijete (usvojenik) stanara koji je poginuo u obrani suvereniteta Republike Hrvatske ili je smrtno stradao kao žrtva u toj oružanoj agresiji, ili kada stan kupuje stanar koji je teški invalid, stradao u obrani suvereniteta Republike Hrvatske.

Popust prema stavku 1. alinejama 1. - 4. ovoga članka može iznositi najviše 50% u slučaju isplate cijene stana odjednom, odnosno 35% u slučaju obročne otplate, a kada se primjenjuje alineja 5. najviše 80% u slučaju isplate cijene stana odjednom, odnosno 65% u slučaju obročne otplate.

U slučaju iz članka 6. stavka 4. ovoga Zakona sustanari nemaju pravo na popust prema stavku 1. ovoga članka za dio stana koji koristi drugi sustanar.

Kad više osoba kupuje jedan stan, popust prema stavku 1. ovoga članka obračunava se u prosjeku osobnih popusta svih kupaca.

Kada kupac ugovori uplatu prvog obroka u iznosu višem od 3% ili u tijeku obročne otplate uplati viši iznos od ugovorenog, priznaje mu se popust razmjern veličini uplate u odnosu na ugovorenu cijenu i vrijeme otplate vezano na konačni rok otplate, a sve u odnosu na utvrđeni popust od 15-30% iz stavka 1., alineje 1. i 2. ovoga članka.

Ako stan kupuje obiteljski umirovljenik, osobni popust iz stavka 1., alineje 3., ovoga članka priznat će mu se po osnovi navršenog radnog staža osiguranika od kojega je stekao pravo na obiteljsku mirovinu.

Članak 15.

Opći popust koji se priznaje kupcu iznosi 30% cijene utvrđene prema članku 11., stavku 1., točkama 1. - 4. ovoga Zakona.

Članak 16.

Malodobno dijete čija su oba roditelja poginula u obrani suvereniteta Republike Hrvatske ili su smrtno stradali kao žrtve u tim oružanim sukobima, ima pravo na kupnju i popust u visini 100% cijene stana utvrđene prema članku 11., stavku 1., točkama 1. i 2. ovoga Zakona.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka malodobno dijete nema pravo na povrat vlastitih sredstava koja je stanar uložio u stan.

Članak 17.

Vrijednost iz članka 11., stavka 1., točke 1., 2. i 3. ovoga Zakona sadrži elemente revalorizacije.

Svi neisplaćeni obroci iz ugovora revaloriziraju se u času dospijecha, ako nastupi uvećanje ili umanjenje nominalnih osobnih dohodaka u gospodarstvu Republike Hrvatske za najmanje 10% u odnosu na dan sklapanja ugovora.

Članak 18.

Za provedbu revalorizacije u smislu odredaba ovoga Zakona primjenjuju se indeksi promjena nominalnih osobnih dohodaka u gospodarstvu Republike Hrvatske koje objavljuje Republički zavod za statistiku.

Članak 19.

Plaćanje cijene stana može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom prema izboru kupca. Kada se plaćanje cijene stana ugovori odjednom rok isplate ne može biti duži od 8 dana od dana sklapanja ugovora.

Članak 20.

Rok obročne otplate ne može biti duži od 32 godine, a visina godišnjeg obroka ne može biti manja od 1,2% zbroja građevinske vrijednosti stana i položajne pogodnosti stana iz članka 11., stavka 1., točke 1. i 2. ovoga Zakona.

Broj mjesečnih obroka otplate ovisi o cijeni stana i starosti zgrade.

Iznos prvog obroka ne može biti niži od 3% od ugovorene cijene stana, a isplaćuje se u roku 8 dana od dana sklapanja ugovora. Na preostali dio cijene obračunava se unaprijed kamata u visini od 1% godišnje.

U iznos prvog obroka kupcu se uračunava revalorizirani iznos uložених sredstava koja su stanar ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva uložili za popravak stana oštećenog u oružanoj agresiji. Izračun se vrši na način propisan u članku 13., stavku 2., ovoga Zakona.

Vlada Republike Hrvatske propisat će način određivanja broja obročnih otplata iz ovoga članka.

Članak 21.

Prodavatelj je dužan ugovor o prodaji stana dostaviti na mišljenje nadležnom javnom pravobranitelju u roku od 8 dana.

Ako javni pravobranitelj utvrdi da je ugovorena cijena niža od utvrđene prema odredbama ovoga Zakona, pozvat će stranke da u roku 60 dana dopunom ugovora usklade cijenu s odredbama ovoga Zakona. U protivnom javni pravobranitelj zatražit će poništenje ugovora u roku šest mjeseci od dostave na mišljenje.

Članak 22.

Ugovorne stranke su dužne ovjeriti svoje potpise.

Organ nadležan za ovjeru potpisa ovjerit će potpise stranaka nakon što utvrdi da je ugovor podnesen na mišljenje nadležnom javnom pravobranitelju, što se potvrđuje na poledini ugovora.

Članak 23.

Pravo vlasništva na stan, kupac stječe upisom u zemljišne knjige.

Ako nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, pravo vlasništva na stan stječe se polaganjem ugovora u zemljišno-knjižnoj službi suda na čijem se području stan nalazi i upisom u knjigu koju sud osniva o položenim ugovorima.

Polaganje ugovora dopušteno je i u slučajevima kada je stan stečen, prema kojoj drugoj pravnoj osnovi, kao i u slučaju kada se stan otuđuje trećoj osobi.

Ministar pravosuđa i uprave donijet će pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora.

Članak 24.

Ugovor o prodaji stana uz obročnu otplatu, mora sadržavati izjavu kupca kojom dozvoljava u korist prodavatelja uknjižbu založnog prava (hipoteka) na kupljenom stanu za iznos cijene i kamata.

Članak 25.

Hipoteka se stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu.

Na području za koje se ne vodi zemljišna knjiga hipoteka se stječe upisom u intabulacijsku ili drugu knjigu u koju se upisuje založno pravo na nekretnini.

Ako nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, hipoteka se stječe polaganjem ugovora u zemljišno- -knjižnoj službi suda na čijem se području stan nalazi i upisom u knjigu koju taj sud vodi o položenim ugovorima.

Odredba stavka 3. ovoga članka odgovarajuće se primjenjuje i u slučajevima kada je stan stečen i prema kojoj drugoj pravnoj osnovi kao i u slučaju kada se stan otuđuje trećoj osobi.

Kad sud primi prijedlog za uknjižbu, odnosno upis prava vlasništva na stanu, po službenoj dužnosti će uknjižiti, odnosno upisati hipoteku u korist prodavatelja za iznos cijene i kamata s naznakom da iznos podliježe revalorizaciji.

Članak 26.

Danom sklapanja ugovora o kupoprodaji stana u kojem stanuje, stanaru prestaje stanarsko pravo.

U slučaju raskida ili poništenja ugovora, dotadašnji kupac nastavlja koristiti odnosni stan suglasno uvjetima propisanim zakonom.

Kupcu, u vremenu kada mu je ukupni prihod niži od utvrđenog zajamčenog osobnog dohotka, miruje obveza otplate mjesečnih obroka, a najduže godinu dana.

Članak 27.

Novac koji se ostvari prodajom stanova, koje prodaju općina, odnosno grad, u roku pet godina nakon stupanja na snagu ovoga zakona koristi se:

1. 90% za pribavljanje stanova za preseljenje stanara iz stanova u privatnom vlasništvu, te za preseljenje stanara kojima su stanovi srušeni u oružanoj agresiji, za nadoknadu stanarima u privatnom vlasništvu kada kupuju drugi stan, za isplatu nadoknade prijašnjim vlasnicima za prisilno oduzete nekretnine, za nadoknadu stanarina vlasnicima stana, u slučajevima određenim posebnim propisima,

2. 10% za nepovratnu pripomoć u pribavljanju stanova roditeljima s troje i više djece i drugim osobama bez stana u slučajevima određenim zakonom.

Novac ostvaren prodajom stanova u zgradama koje su spomenici kulture koristit će se za namjene iz stavka 1., točke 1. ovoga članka u iznosu od 70%, dok se 20% dotičnih sredstava namjenjuje za obnovu i održavanje spomenika kulture.

Novac koji se ostvari prodajom stanova izuzetih u postupku pretvorbe društvenog kapitala, a koje prodaje općina, odnosno grad, doznačuje se u visini 55% Fondu za izgradnju i popravak građevinskih objekata srušenih ili oštećenih u oružanoj agresiji, osnovanom pri Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i stambeno-komunalne djelatnosti, u roku 15 dana od primitka uplate.

Po proteku pet godina od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, novac ostvaren prodajom stanova koristit će se:

- 25% za namjene iz stavka 1., točke 1., ovoga članka, odnosno za obnovu i održavanje spomenika kulture ako je novac ostvaren prodajom stanova u zgradama koje su spomenici kulture,

- 50% za gospodarske programe i programe smještaja socijalno ugroženih osoba,

- 25% za namjene iz stavka 1., točke 2., ovoga članka.

Članak 28.

Novac ostvaren prodajom stanova u vlasništvu Republike Hrvatske koristi se:

- 20% za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u republičkim tijelima;

- 40% za namjene utvrđene proračunom Republike Hrvatske ;

- 40% za izgradnju i popravak građevinskih objekata srušenih ili oštećenih u oružanoj agresiji.

Novac iz stavka 1., alineje 3., ovoga članka doznačuje se u roku 15 dana od primitka uplate Fondu iz članka 27., stavka 3., ovoga Zakona.

Članak 29.

Novac ostvaren prodajom stanova koje prodaju poduzeća ili druge pravne osobe, osim općine, odnosno grada, koristi se:

- 20% za dodjelu nepovratne pripomoći za otplatu kamata stambenih kredita i za kreditiranje pod povoljnim uvjetima pribavljanja stanova za potrebe svojih radnika;

- 30% za izgradnju i popravak građevinskih objekata srušenih ili oštećenih u oružanoj agresiji;

- 35% za izvršavanje programa općina, odnosno grada iz članka 27. ovoga Zakona;

- 15% prema odluci prodavatelja.

Novac iz stavka 1., alineje 2., ovoga članka doznačuje se Fondu za izgradnju i popravak građevinskih objekata srušenih ili oštećenih u oružanoj agresiji osnovanom pri Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i stambenokomunalne djelatnosti, a novac iz stavka 1., alineje 3., ovoga članka doznačuje se općini, odnosno gradu u roku 15 dana od primitka uplate.

Izuzetno, novac ostvaren prodajom stanova koje je pravna osoba stekla nakon okončanog postupka prisilne nagodbe, stečaja i likvidacije ili u postupku poravnanja dugovanja, ne koristi se za namjene iz stavka 1. alineje 1. i 4. ovoga članka, već se taj novac doznačuje u proračun općine, odnosno grada za potrebe ostvarenja stambenog programa.

Novac iz stavka 1. ovoga članka koristi se na način propisan ovim člankom osim ako posebnim zakonom nije uređeno drugačije.

Članak 30.

Ako prodavatelj, nakon što je popravio, prodaje stan na kojem je u oružanoj agresiji nastala šteta veća od 10% njegove građevinske vrijednosti, nije dužan doznačiti novac iz članka 29., stavka 1., alineje 2. i 3. ovoga Zakona, već ga je dužan koristiti prvenstveno za obnovu stanova.

Članak 31.

Visinu štete iz članka 30. ovoga Zakona utvrđuje osoba sa završenim VII/I stupnjem obrazovanja odgovarajuće struke, prema količini oštećenih elemenata, primjenom cijene elemenata objavljenih u Biltenu o standardnoj kalkulaciji radova u visokogradnji koji objavljuje Institut građevinarstva Hrvatske, a koji je korišten kod utvrđivanja građevinske vrijednosti dotičnog stana.

Članak 32.

Novac ostvaren prodajom stanova koji čine imovinu za koju je u toku postupak prisilne nagodbe, stečaja i likvidacije, raspoređuje se na način i u postupku predviđenom posebnim propisima.

Članak 33.

Novac ostvaren prodajom stanova vodi se na posebnim računima preme namjenama iz članka 27. i 29. ovoga Zakona.

Članak 34.

Vlasnik stana u kojem stanuje stanar, može u roku dvije godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, prodati općini odnosno gradu taj stan po cijeni koja se utvrđuje suglasno odredbi članka 11., stavka 1., točke 1. i 2. ovoga Zakona, umanjenoj za visinu vlastitih sredstava stanara koja je uložio u stan prema odredbi članka 12., stavka 1. , alineje 1., ovoga Zakona.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka općina, odnosno grad je dužna kupiti stan ako se stanar ugovorom obavezao na kupnju toga stana od općine, odnosno grada pod uvjetima utvrđenim ovim Zakonom, a vlasniku isplatiti u roku pet godina od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora i to u jednakim godišnjim obrocima uz primjenu elemenata revalorizacije prema ovom Zakonu.

Članak 35.

Prava stanara stečena važećim propisima ostaju netaknuta povodom prodaje stana u društvenom vlasništvu u kojem stanuje.

Na odnose između stanara i privatnog vlasnika stana nastale prodajom stana u društvenom vlasništvu u kojem stanuje ne primjenjuju se odredbe Zakona o stambenim odnosima ("Narodne novine", br. 51/85., 42/86 i 22/92.) o pravu privatnog vlasnika na useljenje u stan.

Članak 36.

Stanari i druge osobe iz članka 6. ovoga Zakona koji nemaju hrvatsko državljanstvo mogu kupiti stanove prema odredbama ovoga Zakona samo pod uvjetima reciprociteta.

Članak 37.

Fond u stambenom gospodarstvu dužan je na zahtjev prodavatelja ili kupca omogućiti korištenje podataka bitnih za kupoprodaju stana (zapisnik o bodovanju stana, površine stambenih i poslovnih prostora u zgradi i sl.).

Članak 38.

Novčanom kaznom od 50.000 do 200.000 hrvatskih dinara kaznit će se za prekršaj pravna osoba, ako ne postupi prema odredbi članka 9. ovoga Zakona.

Novčanom kaznom od 10.000 do 25.000 hrvatskih dinara kaznit će se za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka odgovorna osoba u pravnoj osobi, općini, gradu ili Republici.

Članak 39.

Novčanom kaznom od 10.000 do 25.000 hrvatskih dinara kaznit će se za prekršaj odgovorna osoba u općini, gradu ili Republici ako ne postupi prema odredbi članka 27. i 28. ovoga Zakona.

Članak 40.

Novčanom kaznom od 50.000 do 200.000 hrvatskih dinara kaznit će se za prekršaj pravna osoba ako ne postupi prema odredbi članka 29., stavka 2. i 3. ovoga Zakona.

Novčanom kaznom od 10.000 do 20.000 hrvatskih dinara kaznit će se za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka odgovorna osoba u pravnoj osobi.

Članak 41.

Novčanom kaznom od 10.000 do 25.000 hrvatskih dinara kaznit će se za prekršaj odgovorna osoba fonda u stambenom gospodarstvu ako ne postupi prema odredbi članka 37. ovoga Zakona.

Članak 42.

Prvi obrok ili ukupna cijena stana, utvrđena prema članku 11. ovoga Zakona u domaćoj valuti, može se platiti u cijelosti ili djelomice u konvertibilnim devizama.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka kupcu se odobrava dodatni popust ovisno o udjelu devizne uplate u odnosu na cijenu stana i to:

15% popusta od devizne uplate do 50% cijene stana

18% popusta od devizne uplate do 60% cijene stana

21% popusta od devizne uplate do 70% cijene stana

24% popusta od devizne uplate do 80% cijene stana

27% popusta od devizne uplate do 90% cijene stana

30% popusta od devizne uplate do 100% cijene stana

Kupac ima pravo na dodatni popust od 10% od svakog obroka koji uplati u konvertibilnim devizama.

Članak 43.

Konvertibilne devize koje se koriste za kupnju stana, obračunavaju se u domaćoj valuti prema srednjem deviznom tečaju Narodne banke Hrvatske na dan sklapanja ugovora, a za obročno plaćanje na dan dospijeća obroka.

Članak 44.

Devizna sredstva ostvarena prodajom stanova prihod su proračuna Republike Hrvatske.

Za devizna sredstva iz stavka 1. ovoga članka Republika Hrvatska prodavatelju daje obveznice.

Obveznice se isplaćuju u domaćoj valuti.

Obveznice se daju za uplaćene devize i iznos popusta koji je kupcu priznat na temelju članka 42. ovoga Zakona.

Članak 45.

Obveznice se izdaju s rokom otplate od 5 godina i amortiziraju putem 10 anuitetskih kupona koji dospijevaju za plaćanje polugodišnje s tim da prvi anuitetni kupon dospijeva za naplatu od 1. siječnja 1995. godine.

Članak 46.

Na obveznice se plaćaju kamate po stopi 5% godišnje. Kamate počinju teći od 1. srpnja 1992. godine i pripisuju se glavnici do 31. prosinca 1994. godine.

Nominalni iznos obveznice uvećan za kamate iz stavka 1. ovoga članka predstavlja osnovicu za utvrđivanje visine iznosa anuitetskog kupona.

Članak 47.

Sredstva iz članka 44. stavka 1. ovoga Zakona u iznosu od 50% koriste se u domaćoj valuti za izgradnju i popravak građevinskih objekata srušenih ili oštećenih u oružanoj agresiji.

Republika Hrvatska dužna je sredstva iz stavka 1. ovoga članka dostaviti Fondu za izgradnju i popravak građevinskih objekata srušenih ili oštećenih u oružanoj agresiji u roku 15 dana od dana izvršene uplate u devizama.

Članak 48.

Kada je prodavatelj stana poduzeće ili druga pravna osoba, obveznice se koriste za namjene određene u članku 29., stavku 1., alineji 1., 3. i 4. ovoga Zakona, a 30% vrijednosti obveznica uplaćuje se u proračun Republike Hrvatske.

Članak 49.

Uputstvo za primjenu članka 44. do 48. ovoga Zakona donosi ministar zaštite okoliša, prostornog uređenja i stambeno-komunalne djelatnosti u dogovoru s ministrom financija.

Članak 50.

Stanovi koji su postali vlasništvo Republike Hrvatske na temelju Uredbe o preuzimanju sredstava JNA i SSN0 na teritoriju Republike Hrvatske u vlasništvo Republike Hrvatske ("Narodne novine", br. 52/91.) i Uredbe o preuzimanju sredstava bivše SFRJ u vlasništvo Republike Hrvatske ("Narodne novine", br. 68/91.) neće se prodavati do donošenja zakona kojim će se utvrditi posebni kriteriji za prodaju tih stanova.

Članak 51.

Kupci stanova, odnosno njihovi pravni sljednici imaju pravo u roku 30 dana od stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 33/92.), odlučiti da li će već sklopljene ugovore o kupoprodaji stana zamijeniti novim ugovorima u skladu s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 33/92.).

Kupci stanova, odnosno njihovi pravni sljednici koji odluče izmijeniti sklopljeni ugovor o kupoprodaji stana, u smislu odredaba Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 33/92.), imaju pravo na povrat uplaćenih sredstava cijene stana, ako je cijena stana izračunata u smislu odredaba Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 33/92.) niža od ranije ugovorene.

Članak 52.

U slučaju iz članka 51. ovoga Zakona prodavatelj je dužan revalorizirati iznos razlike cijene stana kupcu vratiti u roku 8 dana od dana izmjene ugovora.

Način izračuna razlike u cijeni odredit će se propisom iz članka 11., stavka 2., ovoga Zakona.

U slučaju devizne uplate razlika u cijeni isplatit će se na teret sredstava proračuna Republike Hrvatske u devizama ili domaćoj valuti po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske, na dan isplate, ovisno o izboru kupca.

Ako je isplata cijene stana ugovorena obročno, revalorizirana razlika isplaćenih obroka uračunat će se u otplatu narednih obroka.

Članak 53.

Ako se ugovor o kupoprodaji stana izmijeni u smislu odredbe članka 52. ovoga Zakona, sud će brisati upis vlasništva kupca na zemljištu u zemljišnoj knjizi.

Članak 54.

Kupac stana kupljenog prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 33/92.) ne može steći vlasništvo pripadajućeg zemljišta.

Sud neće provesti upis u zemljišne knjige ako je nakon stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 33/92.), predmet kupoprodajnog ugovora i pripadajuće zemljište. Takav ugovor sud neće upisati ni u knjigu položenih ugovora.

Članak 55.

Prodavatelj je dužan neisplaćene obroke iz ugovora o prodaji stana sklopljenog do stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 33/92.). revalorizirati na način utvrđen propisom iz članka 11., stavka 2., ovoga Zakona.

Članak 56.

Vlada Republike Hrvatske donijet će u roku 30 dana od dana stupanja na snagu Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 27/91.), propise iz članka 11., stavka 2., članka 12., stavka 6. i članka 20., stavka 4., ovoga Zakona.

Ministar pravosuđa i uprave donijet će u roku 60 dana od dana stupanja na snagu Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 27/91.), pravilnik iz članka 23., stavka 4., ovoga Zakona.

Skupština općine, odnosno skupština grada donijet će propis iz članka 12., stavka 6, ovoga Zakona u roku 45 dana od dana donošenja propisa o kriterijima za utvrđivanje zona u naselju.

Članak 57.

Danom stupanja na snagu Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 27/91.), neće se primjenjivati odredbe članka 1., 9., 12., 17., 21., 24., 25., 49. i 53. Zakona o prometu zemljišta i zgrada ("Službeni list SFRJ", br. 43/65., 57/65., 17/67. i 11/74. i "Narodne novine", br. 52/73.) u odnosu na stanove čija prodaja je uređena po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 27/91. i 33/92.).

Članak 58.

Od dana stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 33/92.), prestaje važiti:

- Uredba o dodatnom osobnom popustu kod kupnje stana u devizama ("Narodne novine", br. 65/91.);
- Uredba o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 6/92.) i
- Uredba o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 8/92.).

Članak 59.

Odredba članka 42. ovoga Zakona primjenjuje se do 31. prosinca 1992. godine.

Ovlašćuje se Vlada Republike Hrvatske da prema potrebi produži rok iz stavka 1. ovoga članka.
