



## OBAVIJEST O DUŽNOSTI PRIDRŽAVANJA ODREDBA ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI

Uzevši u obzir činjenicu da je dana 18. srpnja 2019. godine stupio na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ broj: 66/19), dužnost je i obveza Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (dalje: APN), kao provedbenog tijela i investitora, izvijestiti Vas o sljedećem:

Odredbom članka 28. stavak 1. Zakona određeno je da stan kupljen prema odredbama toga zakona, **bez obzira na način plaćanja**, kupac ne može otuđiti niti davati u najam u roku od deset godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji. Prijelaznim i završnim odredbama Zakona određeno je da se zabrana otuđenja i davanja u najam primjenjuje i na ugovore o kupoprodaji stanova koji su sklopljeni prije stupanja na snagu predmetnog Zakona, a za koje od dana njihova sklapanja nije istekao rok od deset godina.

Iz navedenog slijedi da se zabrana raspolaganja nekretninom odnosi na sve ugovore o kupoprodaji sklopljene poslije 18. srpnja 2009. godine.

S tim u vezi, APN Vas ovim putem izvješćuje kako aktivno poduzima sve radnje radi pravilnog i na citiranom Zakonu utemeljenog upisa zabilježbe zabrane otuđenja ili davanja u najam nekretnina na koja se predmetni Zakon odnosi.

Slijedom navedenog, skrećemo Vam pozornost da dugoročni najam, kao i obavljanje turističke djelatnosti (dnevni najam, oglašavanje putem internetskih platformi), bez obzira na činjenicu uredno izdanog rješenja o kategorizaciji, predstavlja grubo kršenje kogentnih odredbi Zakona.

U tom smislu, APN će, utvrdi li da se stan koristi suprotno odredbama Zakona, odnosno da je sklopljen pravni posao radi otuđenja nekretnine, odnosno davanja u najam iste (a što podrazumijeva i aktivno obavljanje turističke djelatnosti), kredit proglasiti dospjelim u cijelosti, pristupiti prisilnoj naplati te o tome obavijestiti banku. U tome slučaju, kupac će biti dužan APN-u podmiriti razliku između ugovorene kupoprodajne cijene i tržišne vrijednosti stana u vrijeme sklapanja ugovora.

Posebno naglašavamo kako će, utvrđivanjem nastupa navedenih okolnosti, APN poduzeti pravne radnje radi proglašenja pravnog posla kojim se nekretnina otuđuje ili daje u najam, ništetnim.