

Na temelju članka 11. Uredbe o Agenciji za posredovanje u prometu određenim nekretninama («Narodne novine» Republike Hrvatske broj 45/97; 63/97; 65/99 i 132/02) i članka 13. Statuta Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, Upravno vijeće Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama na svojoj sjednici održanoj 06. svibnja 2003. godine donijelo je

PRAVILNIK O PRODAJI NEKRETNINA

UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovim Pravilnikom utvrđuju se uvjeti, mjerila i način prodaje nekretnina odnosno stanova i obiteljskih kuća te pomoćnih i drugih građevina i građevinskog zemljišta, kupljenih od strane APN-a, a kojim nekretninama u okviru svojih ovlasti raspolaže i upravlja APN.

Odredbe ovoga Pravilnika odnose se na nekretnine koje se nalaze izvan područja posebne državne skrbi te na nekretnine koje se nalaze na područjima posebne državne skrbi ukoliko su kupljene do dana stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o područjima posebne državne skrbi («Narodne novine» Republike Hrvatske broj 73/00).

Članak 2.

Posebni dijelovi nekretnina, stanovi u zgradama, prodaju se zajedno sa odgovarajućim suvlasničkim dijelovima cijele nekretnine, a uz obiteljske kuće prodaju se i toj kući pripadajuće pomoćne prostorije i gospodarske građevine, kao i zemljište koje služi kao okućnica kuće.

Članak 3.

Osnovica za obračun prodajne cijene stana ili kuće je tržišna vrijednost nekretnine. Agencija može utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine povjeriti pravnoj ili fizičkoj osobi, odnosno tijelu državne uprave ovlaštenom za obavljanje tih poslova. Pri utvrđivanju vrijednosti nekretnina koje su predmet prodaje uzeti će se u obzir vlastita ulaganja najmoprimca kojima je povećana vrijednost stana ili kuće, odnosno ulaganja kojima je dovršio obnovu ili uređenje toga stana ili kuće.

Članak 4.

Ugovor o prodaji nekretnina s obročnom otplatom prodajne cijene, sklapa se:

- uz osiguranje potraživanja zasnivanjem založnog prava na nekretnini koja je predmet prodaje, za iznos prodajne cijene uvećan za ukupan iznos kamata
- uz ugovornu odredbu o ništavosti eventualnih budućih pravnih poslova kojima bi vlasnik otuđio nekretninu koja je predmet prodaje, prije isplate cjelokupnog iznosa prodajne cijene
- uz vinkuliranje police osiguranja od uobičajenih rizika za korist Agencije

Ugovor o prodaji nekretnina koje se nalaze na područjima posebne državne skrbi, bez obzira da li je plaćanje prodajne cijene ugovoreno jednokratno ili obročno, sklapa se uz odredbu zabrane otuđenja u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora o najmu. Uknjižba zabilježbe zabrane otuđenja provodi se istodobno s uknjižbom prava vlasništva.

Članak 5.

Agencija je dužna, prije sklapanja ugovora o prodaji nekretnine, pribaviti mišljenje Državnog odvjetništva Republike Hrvatske o pravnoj valjanosti toga posla.

PRODAJA NEKRETNINA

Prodaja stambenih objekata na područjima posebne državne skrbi

Članak 6.

Zahtjev za kupnju stana ili kuće najmoprimac podnosi Agenciji. Uz zahtjev dužan je priložiti ugovor o najmu, te potvrdu o prebivalištu za sebe i osobe navedene u ugovoru o najmu, koje zajedno s njim koriste tu kuću ili stan. Ako s najmoprimcem stan ili kuću zajednički kupuju i osobe iz članka 6. ovoga Pravilnika, uz zahtjev za kupnju prilaže se i pisana suglasnost najmoprimeca. Agencija može od podnositelja zahtjeva zatražiti i dodatnu dokumentaciju, koju ocjenjuje potrebnom za utvrđivanje činjenica odlučnih za odobravanje zahtjeva za kupnju stana ili kuće.

Članak 7.

Prodajna cijena stana ili kuće utvrđuje se na način da se vrijednost utvrđena na način određen člankom 3. ovoga Pravilnika umanji za jednu trećinu tog iznosa i ta se cijena iskazuje u ugovoru o prodaji (u daljnjem tekstu: prodajna cijena). Plaćanje prodajne cijene može se ugovoriti jednokratnom isplatom ili uz obročnu otplatu, prema izboru kupca. Kod plaćanja jednokratnom isplatom, kupcu se na prodajnu cijenu odobrava popust u visini 30%, a tako utvrđeni iznos kupac je dužan platiti u roku 15 dana od dana sklapanja ugovora o prodaji. Kod obročnog načina plaćanja, ovisno o roku otplate, kupcu se na prodajnu cijenu odobrava popust u visini 1% za svaku godinu (dvanaest mjeseci) za koju je obročna otplata ugovorena na razdoblje kraće od najdužeg roka otplate iz članka 10. ovoga Pravilnika. Izračun prodajne cijene, visine popusta, odnosno izračun obročne otplate, sastavni je dio ugovora o prodaji. Prodajnu cijenu utvrđenu ugovorom o prodaji moguće je platiti i prije isteka ugovorenog roka, kojom prilikom se kupcu odobrava, na preostali iznos dugovanja, 1% dodatnog popusta za svaku godinu (dvanaest mjeseci) prijevremene otplate, time da je plaćanje kupac dužan izvršiti u roku od 15 dana od dana sklapanja aneksa ugovora o prodaji.

Članak 8.

Kod kupnje stana ili kuće uz obročnu otplatu, rok otplate ne može biti duži od 20 godina od sklapanja ugovora o prodaji.

Kod obročne otplate, prvi obrok utvrđuje se u visini od najmanje 5% prodajne cijene i taj obrok kupac je dužan platiti u roku 15 dana od dana sklapanja ugovora o prodaji.

Preostali iznos dugovanja kupac otplaćuje u jednakim mjesečnim obrocima na ugovoreni rok otplate.

Kod otplate dugovanja u iznosu koji se odnosi na pripadajuću stambenu površinu iz članka 8. stavka 4. Zakona o područjima posebne državne skrbi, ne obračunava se kamata.

Kod otplate dugovanja u iznosu koji se odnosi na višak stambene površine, obračunava se kamata po stopi od 5% godišnje (dekurzivno).

Kod određivanja i plaćanja ugovorene cijene, primjenjuje se valutna klauzula vezana uz EUR, obračunato prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke.

Kod obročne otplate primjenjuje se tečaj koji važi prvoga dana u mjesecu u kojem obrok dospijeva, time da je obveza plaćanja tog obroka do 20. dana u istom mjesecu, a nakon protoka toga roka obračunava se zatezna kamata.

Članak 9.

Pravo na kupnju stana ili kuće, prema odredbama članka 7. i članka 8. ovoga Pravilnika, imaju najmoprimci koji na temelju sklopljenog ugovora o najmu s Agencijom koriste taj stan ili kuću za potrebe vlastitog stanovanja, nemaju u vlasništvu obiteljsku kuću ili stan na području država nastalih raspadom SFRJ i nisu takvu nekretninu prodali ili na bilo koji drugi način otuđili nakon 8. listopada 1991. godine, odnosno ako nisu stekli pravni položaj zaštićenog najmoprimca.

Najmoprimci koji ne ispunjavaju uvjete iz stavka 1. ovoga članka, mogu kupiti stan ili kuću koju koriste jednokratnom isplatom prodajne cijene, koja predstavlja vrijednost utvrđena na način opisan člankom 3. ovoga Pravilnika.

Uz suglasnost najmoprimca, kupac stana ili kuće može biti i osoba koja je kao korisnik navedena u ugovoru o najmu.

Prodaja stambenih objekata izvan područja posebne državne skrbi

Članak 10.

Pravo na kupnju stana ili kuće uz obročnu otplatu, na način određen člankom 11. ovoga Pravilnika, imaju najmoprimci koji su sklopili ugovor o najmu s Agencijom, ukoliko oni ili članovi njihovih obiteljskih domaćinstava nemaju u vlasništvu obiteljsku kuću ili stan na području država nastalih raspadom SFRJ ili da takve nekretnine nisu prodali ili na bilo koji drugi način otuđili nakon 8. listopada 1991. godine, odnosno da nisu stekli pravni položaj zaštićenog najmoprimca.

Najmoprimci koji ne ispunjavaju uvjete iz stavka 1. ovoga članka, mogu sklopiti ugovor o prodaji s Agencijom uz uvjet da prodajnu cijenu plate jednokratno.

Članak 11.

Osobe iz stavka 1. članka 10. ovoga Pravilnika mogu kupiti stan ili kuću na sljedeći način:

- jednokratnom uplatom prodajne cijene
- obročnom otplatom prodajne cijene u mjesečnim obrocima u roku do 15 godina uz kamatnu stopu od 4 %

Članak 12.

Prodajna cijena predstavlja vrijednost nekretnine dobivene na način opisan člankom 3. ovoga Pravilnika.

Prodaja ostalih nekretnina za koje nisu sklopljeni ugovori o najmu

Članak 13.

Ostale nekretnine za koje nisu sklopljeni ugovori o najmu (neuseljeni i oštećeni stambeni objekti, kuće za odmor, građevinska zemljišta i druge nekretnine), prodavati će se putem javnog nadmetanja uz početnu cijenu koja predstavlja vrijednost nekretnine dobivene na način opisan člankom 3. ovoga Pravilnika.

Članak 14.

U slučaju da nakon provedenog javnog nadmetanja nekretnine ne budu prodane, postupak prodaje može se ponoviti uz umanjenje početne cijene za jednu četvrtinu. Ukoliko nekretnine ne budu prodane niti nakon ponovljenog postupka, Agencija može oglasiti javno nadmetanje uz početnu cijenu umanjenu za polovinu vrijednosti dobivene na način opisan člankom 3. ovoga Pravilnika.

Članak 15.

Ukoliko nekretnine opisane člankom 13. ovoga Pravilnika, ne budu prodane na način opisan člankom 13. i člankom 14. ovoga Pravilnika, Agencija može sklopiti ugovor o prodaji neposrednom pogodbom uz cijenu nekretnine umanjenu za polovinu vrijednosti.

RASKID UGOVORA

Članak 16.

Ako kupac ne plati u roku tri dospelja obroka uzastopno ili ne plati jedan obrok duže od tri mjeseca, prodavatelj može pokrenuti ovršni postupak radi naplate potraživanja. U ovršnom postupku prodavatelj se namiruje za iznos prodajne cijene stana ili kuće i pripadajućih kamata, koji iznos se umanjuje za visinu sredstava koje je kupac do tada uplatio. Prije pokretanja ovršnog postupka, prodavatelj može od kupca zatražiti sporazumni raskid ugovora o prodaji, pod uvjetom da se kupcu vraćaju sredstva koja je do tada

uplatio umanjena za 15% i za ukupan iznos najamnine koji bi kupac u tom razdoblju bio obvezan platiti da nije kupio taj stan ili kuću.

U tom slučaju kupac nema pravo potraživanja kamata na ime do tada uplaćenih sredstava.

Članak 17.

U slučaju raskida ugovora iz stavka 3. prethodnoga članka, bivši kupac može kao najmoprimac, na temelju sklopljenog ugovora o najmu, nastaviti koristiti istu kuću ili stan za potrebe vlastitoga stanovanja, ali nema pravo ponovno kupiti taj stan ili kuću prema odredbama ovog Pravilnika.

Članak 18.

Svi ostali raskidni uvjeti utvrditi će se ugovorom o prodaji.

NAMJENA SREDSTAVA OSTVARENIH PRODAJOM

Članak 19.

Sredstva ostvarena prodajom, voditi će se na posebnom računu, a nakon podmirenja troškova vezanih uz kupnju, koristiti će se za kupnju novih nekretnina.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 20.

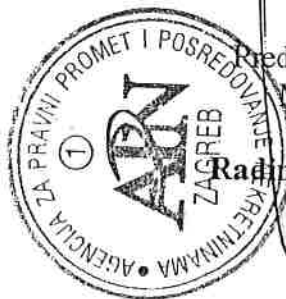
Stupanjem na snagu ovoga Pravilnika prestaje važiti Pravilnik o prodaji nekretnina, koji je donesen od strane Upravnog vijeća Agencije na sjednici održanoj dana 10. travnja 2002. Godine.

Članak 21.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja.

Ur. Broj: 1-03-01/2475

Zagreb, 06. svibnja 2003.godine



Predsjednik Upravnog vijeća
Ministar za javne radove,
obnovu i graditeljstvo,
Radinir Čačić, dipl. ing.arh.