

HRVATSKI ZAVOD ZA MIROVINSKO OSIGURANJE

P R A V I L N I K

**o uvjetima i načinu prodaje stanova u vlasništvu
Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje
zaštićenim najmoprimcima**

Zagreb, svibanj 2019.

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14) i članka 21. točke 17. Statuta Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (Narodne novine broj, 28/14 i 24/15), Upravno vijeće Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, na sjednici održanoj 26. lipnja 2019., donosi

P R A V I L N I K

o uvjetima i načinu prodaje stanova u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje zaštićenim najmoprimcima

Članak 1.

Pravilnikom o uvjetima i načinu prodaje stanova u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje zaštićenim najmoprimcima (u daljnjem tekstu: Pravilnik) uređuju se uvjeti i način prodaje stanova u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (u daljnjem tekstu: Zavod) najmoprimcima s kojima Zavod ima sklopljen ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom.

Članak 2.

(1) Predmet prodaje prema ovom Pravilniku su stanovi koje na temelju odredbi Zakona o najmu stanova (Narodne novine, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18) i propisa koji su važili do stupanja na snagu toga Zakona, koriste zaštićeni najmoprimci koji sa Zavodom imaju sklopljen ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom (u daljnjem tekstu: zaštićeni najmoprimci).

(2) Stanovi iz stavka 1. ovoga članka mogu se prodavati zaštićenim najmoprimcima prema tržišnoj cijeni koju utvrđuje ovlaštena osoba, iskazanoj u kunama, uz priznavanje vlastitih uložениh sredstava u stan, i to za:

- zamjenu i popravak stolarije i podova
- električne, plinske, vodovodne i kanalizacijske instalacije
- uređenje sistema grijanja i hlađenja
- keramičarske radove

prema izračunu ovlaštene osobe, najviše 20% od tržišne cijene stana.

(3) Troškove procjene vrijednosti stana i troškove procjene vlastitih uložениh sredstava iz stavka 2. ovoga članka snosit će zaštićeni najmoprimci izravno ovlaštenoj osobi koju odabere Zavod.

Članak 3.

(1) Postupak prodaje stanova iz članka 2. Pravilnika pokreće se na temelju:

- obavijesti Zavoda zaštićenim najmoprimcima o uvjetima i načinu prodaje stanova prema odredbama ovoga Pravilnika ili
- prijedloga zaštićenog najmoprimca dostavljenog Zavodu u pisanom obliku.

(2) Obavijest Zavoda o uvjetima i načinu prodaje stanova zaštićenim najmoprimcima iz stavka 1. ovoga članka mora osobito sadržavati podatke o:

- načinu utvrđivanja kupoprodajne cijene stana
- pravu na priznavanje vlastitih uložениh sredstava i u kojem postotku
- načinu isplate kupoprodajne cijene
- ispravama koje je zaštićeni najmoprimac dužan priložiti u slučaju kupnje stana.

(3) Nakon utvrđivanja tržišne vrijednosti stana i vrijednosti vlastitih uloženi sredstava u stan, u skladu s odredbama članka 2. ovoga Pravilnika, Zavod će zaštićenim najmoprimcima dostaviti ponudu za sklapanje ugovora o kupoprodaji stana.

(4) Nakon prihvaćanja ponude iz stavka 3. ovoga članka, Zavod će donijeti odluku o neposrednoj prodaji stana.

(5) Ako zaštićeni najmoprimci ne prihvate ponudu za kupnju stana u roku 6 mjeseci od dana primitka ponude, Zavod im neće prodati stan prije ponovne procjene. O navedenom roku Zavod je obvezan upozoriti zaštićene najmoprimce u ponudi.

Članak 4.

Odluku o neposrednoj prodaji stana donosi ravnatelj u skladu s odredbama Statuta Zavoda.

Članak 5.

Stanovi se prodaju kao knjižno ili izvanknjižno vlasništvo.

Članak 6.

Stanovi se ne mogu prodati zaštićenom najmoprimcu koji ima dospjelu, nepodmirenu obvezu prema Zavodu.

Članak 7.

Na plaćanje kupoprodajne cijene, uvjete i način sklapanja ugovora o kupoprodaji i druga pitanja vezana uz realizaciju pravnog posla prodaje stanova zaštićenim najmoprimcima, primjenjuju se odredbe Pravilnika o uvjetima i načinu prodaje stanova u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, KLASA: 041-01/18-02/3, URBROJ: 341-99-01/01-18-7 od 20. lipnja 2018.

Članak 8.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu s danom donošenja i primjenjuje se najkasnije do 31. kolovoza 2023.

KLASA: 041-01/19-02/8
URBROJ: 341-99-01/01-19-3
Zagreb, 26. lipnja 2019.

PREDSJEDNICA UPRAVNOG VIJEĆA



O B R A Z L O Ž E N J E

Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje (u daljnjem tekstu: Zavod) vlasnik je ukupno 645 stanova na teritoriju Republike Hrvatske, od toga znatan broj stanova, njih 158, koriste najmoprimci koji plaćaju zaštićenu najamninu, odnosno tzv. zaštićeni najmoprimci.

Postojećim Pravilnikom o uvjetima i načinu prodaje stanova u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, KLASA: 041-01/18-02/3, URBROJ: 341-99-01/01-18-7 od 20. lipnja 2018. uređena je prodaja stanova u vlasništvu Zavoda. Međutim, člankom 2. stavkom 2. navedenoga Pravilnika propisano je da se Pravilnik ne primjenjuje na stanove u kojima stanuju osobe koje su stekle status zaštićenog najmoprimca. Radi toga bi novim pravilnikom trebalo urediti način raspolaganja tim stanovima.

Zakonom o izmjenama i dopuni Zakona o najmu stanova (Narodne novine, broj 68/18), uređeno je pitanje prestanka prava zaštićenih najmoprimaca, zaštićenih podstanara i predmnijevanih najmoprimaca na zaštićenu najamninu i drugih prava stečenih na temelju Zakona o najmu stanova (Narodne novine, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18) i propisa koji su važili do stupanja na snagu toga Zakona. Njihov status prestaje s 1. rujna 2023. te su tada dužni predati stanove u posjed vlasnicima tih stanova. Međutim, Zakon o najmu stanova priznaje pravo prvokupa zaštićenim najmoprimcima, pa i u slučaju preuzimanja posjeda stana Zavod ne bi mogao slobodno raspolagati tim stanom dok ga prethodno ne ponudi na prodaju najmoprimcu.

Stoga se Prijedlogom pravilnika utvrđuje prodaja stanova zaštićenim najmoprimcima koji sa Zavodom imaju sklopljen ugovor o najmu sa zaštićenom najamninom. Ti stanovi prodavat će se neposrednom pogodbom, odnosno bez provedbe javnog natječaja. Javni natječaj za njihovu prodaju Zavod će moći provesti tek nakon 1. rujna 2023. i u slučaju ako ovlaštene najmoprimci ne prihvate ponudu za njegovu kupnju. S obzirom na to da je riječ o osobama koje su u posjedu stanova već dugi niz godina i koje su ulagale znatna financijska sredstva u njihovo održavanje, Prijedlogom pravilnika predviđeno je da im se priznaju vlastita uložena sredstva u stan, najviše do 20 % procijenjene vrijednosti koju utvrđuje ovlaštena i stručna osoba. Troškove procjene vrijednosti nekretnina i procjene vrijednosti uložених vlastitih sredstava u stanove dužni su snositi zaštićeni najmoprimci izravno osobi koju odabere Zavod.

Što se tiče drugih pitanja u vezi s realizacijom pravnog posla – sklapanja ugovora o kupoprodaji stana, na odgovarajući način primjenjuju se odredbe Pravilnika o uvjetima i načinu prodaje stanova u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, KLASA: 041-01/18-02/3, URBROJ: 341-99-01/01-18-7 od 20. lipnja 2018.