

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 18. travnja 2019.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Predlagatelj:** | MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Predmet:** | PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA**

**I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA**

Ustavna osnova za donošenje ovoga Zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavku 1. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 85/10 - pročišćeni tekst i 5/14 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

**II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM I POSLJEDICE KOJE ĆE PROISTEĆI DONOŠENJEM ZAKONA**

**Ocjena stanja**

Zakon o subvencioniranju stambenih kredita („Narodne novine“, broj 65/17 i 61/18) (u daljnjem tekstu: Zakon) donesen je u svrhu poticanja demografske obnove društva, urbane regeneracije naselja te smanjenja iseljavanja mladih obitelji. Zakonom se propisuje davanje pomoći građanima prilikom rješavanja stambenih pitanja kupnjom stana ili kuće, odnosno gradnje kuće, putem subvencioniranja stambenih kredita. Tijekom 2017. godine iz sredstava osiguranih u državnom proračunu subvencionirana je polovica ukupnog iznosa obroka ili anuiteta kredita u prve četiri godine otplate, za stambene kredite kojima je subvencioniranje odobreno. U 2018. godini subvencioniranje se provodilo na način da se prvih pet godina plaća dio mjesečnih obroka ili anuiteta, ovisno o indeksu razvijenosti u kojoj se nalazi grad ili općina prebivališta prijavitelja na dan objave javnog poziva.

Zahtjev za subvencioniranje stambenih kredita podnose građani s prebivalištem na području Republike Hrvatske, koji ispunjavaju uvjete za dobivanje stambenog kredita koje utvrđuje kreditna institucija, koji nisu stariji od 45 godina te koji, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner, u vlasništvu nema stan, odnosno kuću ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće, odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja.

U slučaju da je podnositelju zahtjeva ili članu njegova obiteljskog domaćinstva utvrđen invaliditet veći od 50% tjelesnog oštećenja, rok subvencioniranja kredita se produžuje za dvije godine.

U cilju poticanja demografske obnove dodatno se produžuje vrijeme subvencioniranja kredita za dvije godine, za svako živorođeno, odnosno usvojeno dijete, ako se to dijete rodi ili usvoji u razdoblju subvencioniranja kredita.

Subvencioniranje kredita se odobrava samo za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće, koja ima akt za građenje, odnosno koja ima akt za uporabu građevine, do najviše 1.500,00 eura u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke po m² neto korisne površine stana ili kuće, odnosno do najvišeg iznosa kredita od 100.000,00 eura u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate kredita i čiji rok otplate nije kraći od 15 godina.

Sredstvaza provedbu Zakona o subvencioniranju stambenih kredita osiguravaju se u Proračunu Republike Hrvatske na razdjelu Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN). Operativna provedba Zakona u nadležnosti je APN-a.

Ranijom provedbom Zakona, u 2017. godini odobreno je 2.315 zahtjeva, a u 2018. godini odobreno je 2.986 zahtjeva, što je ukupno 5.301 zahtjev u protekle dvije godine. U 2018. godini broj zahtjeva je porastao za 23%.

Za subvencioniranje kredita za kupnju stana ili kuće odnosno izgradnju kuće ukupno Republika Hrvatska je putem subvencija osigurala za 2017. godinu 17,5 milijuna kuna, za 2018. godinu 42 milijuna kuna, s projekcijom za 2019. i 2020. godinu po 35 milijuna kuna.

Nakon objave oglasa o prestanku zaprimanja zahtjeva u 2018. godini, građani su i nadalje iskazivali značajan interes za ovaj oblik pomoći i nastavak primjene Zakona.

Sukladno iznesenim zahtjevima građana predlaže se donošenje izmjena i dopuna važećeg Zakona kojom bi se i nadalje omogućila financijska pomoć građanima Republike Hrvatske u skladu s indeksom razvijenosti grada ili općine gdje žive, te se uvodi dodatno subvencioniranje kredita za svakog maloljetnog člana kućanstva (sukladno posebnom zakonu) u trenutku zaključenja ugovora o subvencioniranju stambenog kredita za jednu godinu.

**Pitanja koja se trebaju urediti Zakonom**

Predmetnim Zakonom u svrhu dodatne pomoći građanima uređuju se sljedeća pitanja:

* usklađuje se pojam obiteljskog kućanstva s definicijom pojma kućanstva sukladno odredbama Zakona o socijalnoj skrbi („Narodne novine“, broj 157/13, 152/14, 99/15, 52/16, 16/17 i 130/17), a koja definicija glasi: *Kućanstvo* je obiteljska ili druga zajednica osoba koje zajedno žive i podmiruju troškove života bez obzira na srodstvo
* uređuje se dodatno subvencioniranje kredita za jednu godinu po djetetu, članu kućanstva podnositelja zahtjeva, a koje u trenutku zaključenja ugovora o subvencioniranju stambenog kredita nema navršenih 18 godina.

**Posljedice koje će proisteći donošenjem Zakona**

Donošenjem predloženog Zakona osigurava se pravo na dodatno subvencioniranje kredita za svakog maloljetnog člana kućanstva podnositelja zahtjeva u trenutku zaključenja ugovora o subvencioniranju stambenog kredita za jednu godinu.

**III. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU ZAKONA**

Procjenjuje se da je za postizanje cilja predmetnog Zakona tijekom njegove primjene potrebno subvencionirati oko 3.000 kredita u jednoj kalendarskoj godini u maksimalnom iznosu ukupne kupoprodajne cijene stanova ili kuća od 750.000.000,00 kuna. Za ovu svrhu u Državnom proračunu Republike Hrvatske na razdjelu Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama potrebno je osigurati dostatna sredstva. U 2019. godini osigurano je 80.000.000,00 kn (42.000.000,00 kn za plaćanje subvencija iz 2017. godine, 34.000.000,00 kn za plaćanje subvencija iz 2018. godine i 4.000.000,00 kn za nove subvencije koje će se odobriti krajem 2019. godine). Za 2020. godinu osigurano je 114.000.000,00 kn, a za 2021. godinu 150.000.000,00 kn.

Također, financijska sredstva za izvršenje obveza Republike Hrvatske prema ugovorima sklopljenim na temelju ovoga Zakona osigurat će se u Državnom proračunu Republike Hrvatske i nakon 31. prosinca 2021. godine, a sukladno obvezama iz ugovora.

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA**

**Članak 1.**

U Zakonu o subvencioniranju stambenih kredita („Narodne novine“, broj 65/17 i 61/18) u članku 12. stavcima 1. i 2. riječi: “obiteljskog“ brišu se.

**Članak 2.**

U članku 13. dodaje se novi stavak 1. koji glasi:

„(1) Ako podnositelj zahtjeva ili član njegova kućanstva navedenog u zahtjevu podnesenom nakon stupanja na snagu ovoga Zakona ima djecu koja u trenutku zaključenja ugovora o subvencioniranju stambenog kredita nisu starija od 18 godina, dodatno se subvencionira kredit za jednu godinu po svakom djetetu što se uređuje ugovorom o subvencioniranju stambenog kredita.“

U dosadašnjem stavku 1. koji postaje stavak 2. ispred riječi: „Ako“ dodaje se oznaka stavka: „(2)“, a riječ: „obitelj“ zamjenjuje se riječju: “kućanstvo“.

**Članak 3.**

U članku 15. stavku 3. iza podstavka 1., dodaje se novi podstavak 2. koji glasi:

„– presliku rodnog lista za maloljetno dijete“.

Dosadašnji podstavci 2., 3., 4., 5., 6. i 7. postaju podstavci 3., 4., 5., 6., 7. i 8.

U stavku 4. iza podstavka 1. dodaje se novi podstavak 2. koji glasi:

„– presliku rodnog lista za maloljetno dijete“.

Dosadašnji podstavci 2., 3., 4., 5., 6. i 7. postaju podstavci 3., 4., 5., 6., 7. i 8.

**Članak 4.**

U članku 16. stavku 2. riječi: „stavaka 2. i 3.“ zamjenjuju se riječima: „stavaka 2., 3. i 4.“.

**Članak 5.**

U članku 18. stavku 3. riječi: „stavcima 2. i 3.“ zamjenjuju se riječima: „stavcima 2., 3. i 4.“.

**Članak 6.**

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Narodnim novinama“.

**O B R A Z L O Ž E NJ E**

**Uz članak 1.**

Odredbama ovoga članka usklađuje se pojam obiteljskog kućanstva s definicijom pojma kućanstva sukladno odredbama Zakona o socijalnoj skrbi („Narodne novine“, broj 157/13, 152/14, 99/15, 52/16, 16/17 i 130/17).

**Uz članak 2.**

Odredbama ovoga članka određuje se produljenje trajanja subvencioniranja stambenih kredita za jednu godinu, ako podnositelj zahtjeva ima u kućanstvu djecu koja u trenutku zaključenja ugovora o subvencioniranju stambenog kredita nisu navršila 18 godina.

Odredbama ovoga članka zamjenjuje se pojam obitelj s pojmom kućanstvo.

**Uz članak 3.**

Članak se usklađuje zbog dopune članka 15., kojim se određuje dokumentacija koja se prilaže uz zahtjev za subvencioniranje stambenih kredita za kupnju stana ili kuće odnosno za gradnju kuće.

**Uz članak 4. i 5.**

Članak se usklađuje zbog dopune članka 15. kojim se određuje dokumentacija koja se prilaže uz zahtjev za subvencioniranje stambenih kredita za kupnju stana ili kuće odnosno za gradnju kuće.

**Uz članak 6.**

Odredbom ovoga članka sukladno odredbi članka 90. Ustava Republike Hrvatske određuje se objava i dan stupanja na snagu ovoga Zakona.

**ODREDBE VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU**

**Članak 12.**

(1) Ako je podnositelj zahtjeva ili član njegova obiteljskog kućanstva navedenog u zahtjevu osoba s utvrđenim invaliditetom najmanje 50 % upisana u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom, dodatno se subvencionira kredit za dvije godine otplate.

(2) Ako se u roku iz članka 11. stavka 1. ovoga Zakona podnositelju zahtjeva ili članu njegova obiteljskog kućanstva utvrdi invaliditet najmanje 50 % te je osoba upisana u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom, dodatno se subvencionira kredit za dvije godine otplate.

**Članak 13.**

Ako se obitelj korisnika kredita poveća rođenjem ili posvojenjem djeteta u roku iz članka 11. stavka 1. ovoga Zakona, dodatno se subvencionira kredit za dvije godine po svakom živorođenom ili posvojenom djetetu, a prema uvjetima iz zaključenog ugovora o subvencioniranom kreditu.

**Članak 15.**

1. Zahtjev za subvencioniranje kredita zajedno sa zahtjevom za stambeni kredit podnosi se odabranoj kreditnoj instituciji.
2. Zahtjev za subvencioniranje kredita mora sadržavati ime, prezime, prebivalište i osobni identifikacijski broj korisnika kredita te iznos kredita koji se traži i rok njegove otplate.
3. Korisnik kredita uz zahtjev za subvencioniranje kredita iz stavka 1. ovoga članka, osim dokumenata koje traži odabrana kreditna institucija, prilaže:

* presliku osobne iskaznice
* predugovor, odnosno ugovor o kupoprodaji stana ili kuće za čiju kupnju traži odobravanje kredita
* presliku zemljišnoknjižnog izvatka
* presliku akta za uporabu građevine u kojoj se nalazi stan ili presliku akta za uporabu kuće koju namjerava kupiti
* potvrdu Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom
* javnobilježnički ovjerenu izjavu da u vlasništvu nema stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće zbog potreba vlastitog stanovanja i
* javnobilježnički ovjerenu izjavu bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera da nema drugi stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće.

(4) Korisnik kredita uz zahtjev za subvencioniranje kredita iz stavka 1. ovoga članka za gradnju kuće, osim dokumenata koje traži odabrana kreditna institucija, prilaže:

* presliku osobne iskaznice
* presliku zemljišnoknjižnog izvatka,
* presliku akta za građenje
* presliku troškovnika radova izrađenog na temelju glavnog odnosno izvedbenog projekta, iz kojeg je razvidna visina troškova izgradnje
* potvrdu Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom
* javnobilježnički ovjerenu izjavu da u vlasništvu nema stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi gradnje veće kuće zbog potreba vlastitog stanovanja i
* javnobilježnički ovjerenu izjavu bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera da u vlasništvu nema drugi stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi gradnje veće kuće.

**Članak 16.**

(1) Odabrana kreditna institucija dužna je u roku od osam dana od dana uredno podnesenog zahtjeva odlučiti ispunjava li podnositelj zahtjeva uvjete za davanje kredita utvrđene člankom 10. ovoga Zakona. Ova odluka mora sadržavati ukupni iznos kredita i plan otplate kredita.

(2) Odluku kojom se utvrđuje da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete za davanje kredita iz stavka 1. ovoga članka, zajedno s dokumentima iz članka 15. stavaka 2. i 3. ovoga Zakona, odabrana kreditna institucija, bez odgađanja, dostavlja APN-u.

(3) Odluku kojom se utvrđuje da podnositelj zahtjeva ne ispunjava uvjete za davanje kredita iz stavka 1. ovoga članka, odnosno odluku o neodobravanju subvencioniranja kredita iz članka 17. stavka 4. ovoga Zakona odabrana kreditna institucija, bez odgađanja, dostavlja podnositelju zahtjeva.

**Članak 18.**

1. Subvencioniranje kredita odobrava se prema vremenu zaprimanja potpunog zahtjeva u APN-u.
2. Pozivi za dopunu zahtjeva za subvencioniranje kredita upućuju se redom prema vremenu njihova zaprimanja, a odobravaju se redom prema vremenu kada je zahtjev potpun.
3. Potpun zahtjev za subvencioniranje kredita je onaj koji ima sadržaj i priloge propisane člankom 15. stavcima 2. i 3. ovoga Zakona.

(4) U slučaju dvaju ili više zahtjeva za subvencioniranje kredita koji su podneseni, odnosno upotpunjeni istodobno, zahtjevi se odobravaju počevši od zahtjeva s manjim iznosom traženog kredita tako da se zadnji razmotri zahtjev s najvećim iznosom.