

NOVI PISMA  
14.9.2015  
9.02

REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO FINANCIJA

---

NACRT

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENI ZAKONA O STAMBENOJ ŠTEDNJI I  
DRŽAVNOM POTICANJU STAMBENE ŠTEDNJE,  
S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA**

---

Zagreb, rujan 2015.

# **PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENI ZAKONA O STAMBENOJ ŠTEDNJI I DRŽAVNOM POTICANJU STAMBENE ŠTEDNJE**

## **I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA**

Ustavna osnova za donošenje Zakona o izmjeni zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavku 1. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 - pročišćeni tekst i 5/14 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

## **II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI**

### **a) Ocjena stanja i osnovna pitanja koja se uređuju Zakonom**

Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 17. prosinca 2014. godine donijela Uredbu o izmjeni zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (Narodne novine, broj 151/14; u daljnjem tekstu: Uredba). Obzirom kako uredbe donesene na temelju zakonske ovlasti prestaju vrijediti istekom roka od godinu dana od dana dobivene ovlasti, sukladno članku 88. Ustava Republike Hrvatske, iste je potrebno potvrditi kroz zakonski prijedlog.

Važeći Zakon o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (Narodne novine, broj 109/97, 117/97, 76/99, 10/01, 92/05, 21/10, 15/13, 139/13 i 151/14, u daljnjem tekstu: Zakon), stupio je na snagu 1. siječnja 1998. godine, a kojime su propisani uvjeti stambene štednje i stambenih kredita, uvjeti, mjerila i postupak davanja i korištenje državnih poticajnih sredstava za rješavanje stambenih potreba građana te pripadajuće kaznene odredbe.

Od uvođenja stambene štednje 1998. godine, Zakonom o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje, visina državnih poticajnih sredstava (u daljnjem tekstu: DPS) je određena kao fiksni postotak, no čiji je iznos do sada smanjivan nekoliko puta. Uvođenjem stambene štednje od 1. siječnja 1998. godine, DPS iznosila su 25% od iznosa raspoložive stambene štednje uplaćene u godini za koju se isplaćuju DPS, a najviše do iznosa od 5.000,00 kuna raspoložive stambene štednje po stambenom štediši tijekom jedne kalendarske godine. Izmjenom Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje iz 2005. godine, postotak DPS smanjen je s 25% na 15% te izmjenama iz 2013. godine smanjen je s 15% na 10%. Nadalje, od 1. siječnja 2014. godine, DPS na stambenu štednju prikupljenu i prenesenu iz ranijih godina u razdoblju od 1. siječnja do 31. prosinca 2014. godine ne isplaćuje se iz državnog proračuna Republike Hrvatske

Slijedom navedenoga, u cilju razvoja stambene štednje u Republici Hrvatskoj ovim Zakonom uvodi se varijabilni postotak državnih poticajnih sredstava po uzoru na praksu nekih država članica Europske unije koje imaju višegodišnje pozitivno iskustvo promjenjivog postotka poticaja na stambenu štednju.

## **b) Posljedice koje će proisteći donošenjem Zakona**

Predloženo uvođenje varijabilnih poticaja na stambenu štednju predstavlja vrlo značajnu reformu samog sustava od uvođenja 1998. godine do danas, a koja ima višestruke pozitivne učinke za sve dionike:

- stvaranjem stabilnog zakonodavnog okvira osiguravaju se pretpostavke za daljnji razvoj sustava stambene štednje, a time i dodatni pozitivan učinak na BDP i javne prihode, odnosno još veći povrat sredstava u državni proračun u odnosu na isplaćene poticaje,
- sustav stambene štednje se dugoročno stabilizira i optimizira čime se stvara povjerenje kod štediša koji su time motivirani na dugoročnu štednju i doprinose formiranju izvora sredstava stambenim štedionicama za daljnje odobravanje stambenih kredita. Promjenjivim poticajima stambenim štedišama osigurava se povjerenje u sustav, sigurnost i motivirajući prinos za dugoročnu štednju - najčešće 5 godina,
- jačanjem povjerenja u sustav stambene štednje omogućava se stambenim štedišama sigurna dugoročna štednja po prihvatljivim uvjetima i mogućnost korištenja kredita uz fiksnu kamatnu stopu za cijelo razdoblje otplate kredita, odnosno samostalno rješavanje stambenog pitanja uz relativno manje kreditno zaduženje što pozitivno utječe na razvoj društva u cjelini,
- razvoj sustava stambene štednje ima pozitivan učinak na pokretanje građevinske industrije i malog poduzetništva te istovremeno suzbija sivu ekonomiju,
- izračun varijabilnog postotka državnih poticajnih sredstava je jednostavan i transparentan bez dodatnih troškova,
- stambeni štediše, odnosno potencijalni stambeni štediše neće morati sami izračunavati iznos DPS-a već će pravodobno biti obaviješteni o iznosu DPS-a.

Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Ministarstva financija do 31. listopada tekuće godine propisuje postotak DPS-a za stambenu štednju prikupljenu u slijedećoj kalendarskoj godini.

Također, Nacrtom prijedloga uklanja se odredba da se dio raspoložive stambene štednje koja prelazi 5.000,00 kuna po stambenom štediši u jednoj godini prenosi u sljedeću kalendarsku godinu.

## **III. OCJENA SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU ZAKONA**

Za provedbu ovoga Nacrta prijedloga potrebno je osigurati sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske u iznosu oko 50 milijuna kuna za državna poticajna sredstva koja će se stambenim štedišama isplaćivati u 2016. godini.

#### **IV. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU**

Sukladno članku 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, broj 81/13) predlaže se donošenje ovoga Nacrta prijedloga po hitnom postupku. Cilj donošenja Nacrta prijedloga jest potvrđivanje već donesene Uredbe o izmjeni Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (Narodne novine, broj 151/14) od 17. prosinca 2014. godine. Obzirom kako uredbe donesene na temelju zakonske ovlasti prestaju vrijediti istekom roka od godinu dana od dana dobivene ovlasti, sukladno članku 88. Ustava Republike Hrvatske, istu je potrebno potvrditi kroz zakonski prijedlog, odnosno do 17. prosinca 2015. godine. Slijedom navedenoga predlažemo donošenje ovoga Zakona po hitnom postupku.

**KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O  
IZMJENI ZAKONA O STAMBENOJ ŠTEDNJI I DRŽAVNOM POTICANJU  
STAMBENE ŠTEDNJE**

**Članak 1.**

U Zakonu o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (Narodne novine, broj 109/97, 117/97, 76/99, 10/01, 92/05, 21/10, 15/13, 139/13 i 151/14) članak 21. mijenja se i glasi:

„(1) Državna poticajna sredstva za stambene štediše odobravaju se stambenoj štedionici iz državnog proračuna Republike Hrvatske na osnovi dokumentiranih podataka o prikupljenoj stambenoj štednji u prethodnoj kalendarskoj godini.

(2) Postotak državnih poticajnih sredstava određuje se po sljedećoj formuli:

$$\% \text{ DPS} = Kp + Fs$$

pri čemu je:

**% DPS** - postotak državnih poticajnih sredstava.

**Kp** - prosječna kamatna stopa na nove devizne depozite stanovništva kod kreditnih institucija oročenih na razdoblje od 1 do 2 godine koja se izračunava jednom godišnje za razdoblje od 12 mjeseci počevši od srpnja prethodne godine do lipnja tekuće godine (uključujući podatak za lipanj) na temelju objavljenih statističkih podataka Hrvatske narodne banke.

**Fs** - faktor stabilizacije kamatne stope izračunava se jednom godišnje kao pola aritmetičke sredine prinosa do dospijeca na obveznice Republike Hrvatske izdane u kunama uz valutnu klauzulu u eurima s preostalim rokom do dospijeca od pet godina za razdoblje od 12 mjeseci počevši od srpnja prethodne godine do lipnja tekuće godine (uključujući podatak za lipanj) temeljem objavljenih statističkih podataka Hrvatske narodne banke. Ako nije dostupan podatak o prinosu do dospijeca obveznica s preostalim rokom dospijeca od 5 godina, uzima se pola aritmetičke sredine prinosa do dospijeca najbližih obveznica s većim preostalim rokom do dospijeca. U izračun aritmetičke sredine prinosa ne uzimaju se mjeseci za koje nije raspoloživ podatak o mjesečnom prinosu.

(3) Postotak državnih poticajnih sredstava iskazuje se na jednu decimalu u skladu s matematičkim pravilima o zaokruživanju.

(4) Državna poticajna sredstva isplaćuju se prema postotku utvrđenom formulom iz stavka 2. ovoga članka od iznosa raspoložive stambene štednje uplaćene u godini za koju se isplaćuju državna poticajna sredstva, a najviše do iznosa od 5.000,00 kuna raspoložive stambene štednje po stambenom štediši tijekom jedne kalendarske godine. Pod raspoloživom stambenom štednjom u smislu ovoga Zakona podrazumijeva se iznos stambene štednje koju

je stambeni štediša uplatio tijekom godine nakon umanjenja za iznose naknada koju naplaćuje stambena štedionica.

(5) Državna poticajna sredstva tijekom jedne kalendarske godine odobrit će se stambenom štediši samo u jednoj stambenoj štedionici.

(6) Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Ministarstva financija do 31. listopada tekuće godine propisuje Odlukom postotak državnih poticajnih sredstava za stambenu štednju prikupljenu u sljedećoj kalendarskoj godini.“.

## **Članak 2.**

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Uredba o izmjeni zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje (Narodne novine, broj 151/14).

## **Članak 3.**

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

## OBRAZLOŽENJE

### Uz članak 1.

Ovim člankom je propisan način izračuna državnih poticajnih sredstava. Postotak državnih poticajnih sredstava određuje se po sljedećoj formuli:

$$\% \text{ DPS} = Kp + Fs$$

pri čemu je:

**% DPS** - postotak državnih poticajnih sredstava

**Kp** - prosječna kamatna stopa na nove devizne depozite stanovništva kod kreditnih institucija oročenih na razdoblje od 1 do 2 godine koja se izračunava jednom godišnje za razdoblje od 12 mjeseci počevši od srpnja prethodne godine do lipnja tekuće godine (uključujući podatak za lipanj) na temelju objavljenih statističkih podataka Hrvatske narodne banke. – Tablica G1c. (izvor - <http://www.hnb.hr/statistika/hstatistika.htm>)

Važni je istaknuti da su prema podacima Hrvatske narodne banke novi poslovi novoprimitljeni depoziti u izvještajnom mjesecu, a definiraju se kao svaki novi ugovor između klijenta i izvještajne institucije. To znači da obuhvaćaju sve financijske ugovore kojima se prvi put utvrđuju kamatne stope na depozite i sve ponovne sporazume o uvjetima postojećih ugovora o depozitima. Kod pregovaranja novih uvjeta već postojećih ugovora bitno je aktivno sudjelovanje klijenta u pregovorima, dok se sve automatske promjene uvjeta ugovora od strane izvještajne institucije ne smatraju novima poslovima.

**Fs** - faktor stabilizacije kamatne stope izračunava se jednom godišnje kao pola aritmetičke sredine prinosa do dospijea na obveznice Republike Hrvatske izdane u kunama uz valutnu klauzulu u eurima s preostalim rokom do dospijea od pet godina za razdoblje od 12 mjeseci počevši od srpnja prethodne godine do lipnja tekuće godine (uključujući podatak za lipanj) temeljem objavljenih statističkih podataka Hrvatske narodne banke. Ako nije dostupan podatak o prinosu do dospijea obveznica s preostalim rokom dospijea od 5 godina, uzima se pola aritmetičke sredine prinosa do dospijea najbližih obveznica s većim preostalim rokom do dospijea. U izračun aritmetičke sredine prinosa ne uzimaju se mjeseci za koje nije raspoloživ podatak o mjesečnom prinosu.

Faktorom stabilizacije kamatne stope vrednuje se utjecaj dužeg roka stambene štednje koja je oko 5 godina.

Faktor stabilizacije kamatne stope je određen u odnosu na prinose po dospijecu na obveznice Republike Hrvatske s preostalim rokom dospijea od pet godina, koji predstavljaju tržišnu cijenu novčanih izvora dugih rokova dospijea.

Državna poticajna sredstva isplaćuju se za svaku godinu uplate stambene štednje zasebno.

Obzirom da je u stambenim štedionicama dominantna stambena štednja uz valutnu klauzulu u eurima na pet godina, prosječan ostatak ročnosti štednje je oko dvije i pol godine te je iz navedenog razloga korištena aritmetička sredina prinosa obveznica s preostalim rokom dospijea od pet godina.

Za izračun se koriste podaci Hrvatske narodne banke od srpnja prethodne godine do lipnja tekuće godine (uključujući podatak za lipanj) za prvi najbliži rok dospjeća obveznica - statistički podaci o prinosu po dospjeću na obveznice Republike Hrvatske za odabrane valute i rokove dospjeća – Tablica G8b.

(izvor - <http://www.hnb.hr/statistika/hstatistika.htm>)

Navedenom formulom izračuna postotka državnih poticajnih sredstava visina poticaja se usklađuje svake godine i korelira s tržišnim kretanjem kamatnih stopa na štednju.

Važno je napomenuti da se za izračun  $K_p$  i  $F_s$  uzima razdoblje od 12 mjeseci počevši od srpnja prethodne godine do lipnja tekuće godine (uključujući podatak za lipanj) kako bi se na taj način pravovremeno mogla planirati sredstva u državnom proračunu.

Također, ovim zakonskim prijedlogom uklonjena je odredba da se dio raspoložive stambene štednje koja prelazi 5.000,00 kuna po stambenom štediši u jednoj godini prenosi u sljedeću kalendarsku godinu.

### **Uz članak 2.**

Ovim člankom propisuje se prestanak važenja Uredbe o izmjeni Zakona o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje („Narodne novine”, broj 151/14) danom stupanja na snagu ovoga Zakona.

### **Uz članak 3.**

Ovim člankom propisano je stupanje na snagu ovoga Zakona.

## **ODREDBA VAŽEĆEGA ZAKONA KOJA SE MIJENJA**

### **V. DRŽAVNA POTICAJNA SREDSTVA**

#### **Članak 21.**

- (1) Državna poticajna sredstva za stambene štediša odobravaju se stambenoj štedionici iz državnog proračuna Republike Hrvatske na osnovi dokumentiranih podataka o prikupljenoj stambenoj štednji u prethodnoj kalendarskoj godini.
- (2) Državna poticajna sredstva iznose 10 posto od iznosa raspoložive stambene štednje uplaćene u godini za koju se isplaćuju državna poticajna sredstva, a najviše do iznosa od 5.000,00 kuna raspoložive stambene štednje po stambenom štediši tijekom jedne kalendarske godine. Pod raspoloživom stambenom štednjom u smislu ovoga Zakona podrazumijeva se iznos stambene štednje koju je stambeni štediša uplatio tijekom godine nakon umanjenja za iznose naknada koju naplaćuje stambena štedionica.
- (3) Državna poticajna sredstva tijekom jedne kalendarske godine odobrit će se stambenom štediši samo u jednoj stambenoj štedionici.
- (4) Dio raspoložive stambene štednje koja prelazi 5.000,00 kuna po stambenom štediši u jednoj godini prenosi se u sljedeću kalendarsku godinu.