

*12,49*  
*6. 6. 17*

**MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA**

---

**-NACRT**

**KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA**

---

**Zagreb, lipanj 2017.**

# KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA

## I. OPĆE ODREDBE

### Članak 1.

(1) Ovim se Zakonom u svrhu poticanja demografske obnove društva, urbane regeneracije naselja, te smanjenja iseljavanja mladih obitelji i pomoći građanima uređuje subvencioniranje stambenih kredita (u daljnjem tekstu: subvencioniranje kredita) koje građani uzimaju od kreditnih institucija za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće radi rješavanja svojeg stambenog pitanja.

(2) Subvencioniranje kredita Republike Hrvatske iz stavka 1. ovoga članka građani mogu zatražiti po javnom pozivu koji objavljuje Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN) na temelju članka 19. stavka 2. ovoga Zakona do 31. srpnja 2018. godine.

### Članak 2.

Sredstva za subvencioniranje kredita iz članka 1. ovoga Zakona osiguravaju se u državnom proračunu Republike Hrvatske na glavi APN-a.

### Članak 3.

Na ugovorne odnose uređene ovim Zakonom primjenjuje se zakon kojim se uređuju obvezni odnosi, osim ako je ovim Zakonom propisano drukčije.

### Članak 4.

Pravni posao sklopljen protivno ovom Zakonu je ništetan.

### Članak 5.

Ministar nadležan za poslove graditeljstva (u daljnjem tekstu: ministar) propisat će naputkom način rada APN-a u vezi s provedbom ovoga Zakona.

### Članak 6.

Izrazi koji se koriste u ovom Zakonu, a imaju rodno značenje odnose se jednako na muški i ženski rod.

## II. SUBVENCIONIRANJE KREDITA

### Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita

### Članak 7.

Subvencioniranje kredita koji građanin uzima od kreditne institucije za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće, radi rješavanja svojeg stambenog pitanja se pod uvjetima i na način propisan ovim Zakonom odobrava građaninu s prebivalištem na području Republike Hrvatske koji ispunjava uvjete za dobivanje stambenog kredita koje utvrđuje kreditna institucija, koji u trenutku podnošenja zahtjeva kreditnoj instituciji nije 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.

### **Članak 8.**

(1) 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, čija cijena s porezom na dodanu vrijednost po m<sup>2</sup> neto korisne površine stana ili kuće nije veća od 1.500,00 eura u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke.

(2) Cijena po m<sup>2</sup> neto korisne površine stana ili kuće može biti veća od iznosa iz stavka 1. ovoga članka, ali se u tom slučaju njegova razlika ne subvencionira.

(3) Subvencioniranje kredita ne odobrava se za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće koja je izgrađena u okviru programa društveno poticane stanogradnje za čiju gradnju Republika Hrvatska daje zajam javnih sredstava.

### **Članak 9.**

(1) Subvencioniranje kredita se odobrava za kredit čiji iznos ne prelazi 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.

(2) Stambeni kredit može biti veći od iznosa iz stavka 1. ovoga članka, ali se u tom slučaju njegova razlika ne subvencionira.

### **Članak 10.**

(1) Subvencioniranje kredita se odobrava za kredite za čije je dobivanje zahtjev podnesen nakon stupanja na snagu ovoga Zakona kreditnoj instituciji koja na tržištu nudi kredite za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće, pod najpovoljnijim uvjetima i odabrana je u skladu s ovim Zakonom.

(2) Kreditne institucije iz stavka 1. ovoga članka nakon javnog prikupljanja ponuda odabire APN.

(3) Kreditne institucije odabrane na način iz stavka 2. ovoga članka s Republikom Hrvatskom sklapaju ugovor kojim se obvezuju davati subvencionirane kredite i s tim u vezi obavljati poslove pod uvjetima i na način uređen ovim Zakonom (u daljnjem tekstu: odabrana kreditna institucija). U ime Republike Hrvatske ugovore sklapa APN.

(4) Popis odabranih kreditnih institucija s kojima je sklopljen ugovor o davanju subvencioniranih kredita objavljuje se na službenim internetskim stranicama APN-a i Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja.

### **Način subvencioniranja kredita**

### **Članak 11.**

(1) Kredit koji građanin uzima od odabrane kreditne institucije za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće, radi rješavanja svojeg stambenog pitanja subvencionira se sredstvima iz proračuna Republike Hrvatske koja se u skladu s ovim Zakonom odobravaju korisniku tog kredita (u daljnjem tekstu: korisnik kredita) na način da se tim sredstvima plaća polovica mjesečnih obroka ili anuiteta prve četiri godine njegove otplate.

(2) Efektivna kamatna stopa (EKS) na kredit iz stavka 1. ovoga članka prve četiri godine njegove otplate ne može biti viša od 3,75% godišnje.

(3) Efektivna kamatna stopa na kredit iz stavka 1. ovoga članka po proteku prve četiri godine njegove otplate, a u daljnje dvije godine može biti uvećana najviše za 10% od efektivne kamatne stope određene za prve četiri godine otplate.

(4) Točan iznos efektivne kamatne stope iz stavaka 2. i 3. ovoga članka utvrđuje se ugovorom iz članka 10. stavka 3. ovoga Zakona.

#### **Članak 12.**

(1) Ukoliko je podnositelj zahtjeva ili član njegovog obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu osoba s utvrđenim invaliditetom najmanje 50% upisana u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom dodatno se subvencionira kredit za jednu godinu otplate.

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

#### **Članak 13.**

Ukoliko 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 14.**

(1) Sredstva odobrena za subvencioniranje kredita APN isplaćuje odabranoj kreditnoj instituciji unaprijed za tekuću kalendarsku godinu u roku od osam dana od dana dospijeca na naplatu prvog obroka ili anuiteta kredita u tekućoj kalendarskoj godini.

(2) Kamata subvencioniranog kredita isplaćena sredstvima na način iz stavka 1. ovoga članka smatra se konačnim zaduženjem za kamatu po kreditu za navedeno razdoblje.

### **Odobranje subvencioniranja kredita**

#### **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:

- kopiju osobne iskaznice
- predugovor odnosno ugovor o kupoprodaji stana ili kuće za čiju kupnju traži odobranje kredita
- kopiju zemljišno-knjižnog izvotka, kopiju akta za građenje ili uporabu građevine u kojoj se nalazi stan ili kuća koju namjerava kupiti odnosno graditi kuća
- potvrda 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 ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje veće kuće zbog potreba vlastitog stanovanja
- javnobilježnički ovjerenu izjavu bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera da nema drugi stan ili kuću u vlasništvu ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno 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 17.**

(1) Odluku o odobravanju subvencioniranja kredita donosi APN nakon što uvidom u odluku i dokumentaciju koje mu je dostavila odabrana kreditna institucija utvrdi da su za to ispunjeni uvjeti propisani ovim Zakonom.

(2) APN po potrebi može od podnositelja zahtjeva zatražiti i/ili na drugi način pribaviti i druge isprave i provesti radnje kojima se dokazuje ispunjavanje propisanih uvjeta.

(3) Odluka o odobravanju subvencioniranja kredita, uz druge potrebne podatke, sadrži obvezno iznos koji se subvencionira i dinamiku njegove isplate.

(4) Odluku o odobravanju ili neodobravanju subvencioniranja kredita APN dostavlja se odabranoj kreditnoj instituciji elektroničkim putem u roku od tri dana od njezina donošenja.

#### **Članak 18.**

(1) Subvencioniranje kredita se odobrava 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) Potpuni zahtjev za subvencioniranje kredita je onaj koji ima sadržaj i priloge propisane člankom 15. stavicama 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.

#### **Članak 19.**

(1) Subvencioniranje kredita se odobrava do iznosa sredstava osiguranih za tu svrhu u državnom proračunu, prema raspodjeli sredstava koju će ministar utvrditi odlukom.

(2) O početku i prestanku subvencioniranja kredita APN zainteresirane osobe obavještava oglasom u javnim glasilima i Narodnim novinama.

### **Članak 20.**

(1) Rok za podnošenje zahtjeva za subvencioniranje kredita odabranoj kreditnoj instituciji teče, odnosno prestaje teći od dana objave oglasa iz članka 19. stavka 2. ovoga Zakona u Narodnim novinama.

(2) Zahtjevi zaprimljeni prije objave oglasa o početku subvencioniranja kredita i poslije objave oglasa o prestanku subvencioniranja kredita neće se razmatrati.

### **Ugovor o subvencioniranom kreditu**

### **Članak 21.**

(1) Odabrana kreditna institucija, korisnik kredita i Republika Hrvatska ugovor o subvencioniranom kreditu sklapaju u skladu s ovim Zakonom, posebnim zakonom, ugovorom iz članka 10. stavka 3. ovoga Zakona i uvjetima kreditne institucije. U ime Republike Hrvatske ugovor sklapa APN.

(2) Nacrt ugovora o subvencioniranom kreditu izrađuje odabrana kreditna institucija u roku od osam dana od dana primitka odluke o odobravanju subvencioniranja kredita te radi sklapanja istoga poziva korisnika kredita i APN.

(3) Poziv iz stavka 2. ovoga članka obvezno sadrži nacrt ugovora o subvencioniranom kreditu.

### **Članak 22.**

Ugovor o subvencioniranom kreditu, uz ostalo, mora sadržavati:

- zabranu davanja u najam stana ili kuće za čiju se kupnju odnosno gradnju kredit odobrava, a prije proteka roka od dvije godine nakon roka subvencioniranja kredita
- obvezu prijave prebivališta korisnika kredita na adresi kupljenog stana ili kuće odnosno izgrađene kuće, u roku od 30 dana od dana stupanja u posjed stana ili kuće
- rok do kojeg se treba dostaviti uporabna dozvola ukoliko se kredit odobrava za gradnju
- obvezu odabrane kreditne institucije na prijenos (povrat) sredstava uplaćenih na ime subvencioniranja kredita na račun APN-a u slučajevima propisanim člankom 24. ovoga Zakona.

### **Članak 23.**

Korisnik kredita koji se neopravdano ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o subvencioniranom kreditu gubi pravo na subvencioniranje kredita.

### **Članak 24.**

(1) Ako korisnik kredita prestane s otplatom subvencioniranoga kredita, ili odabrana kreditna institucija na temelju članka 29. ili 30. ovoga Zakona proglasi kredit dospjelim u cijelosti, ili stan ili kuću proda tijekom otplate kredita, kreditna institucija je dužna sredstva uplaćena na ime subvencioniranja kredita prenijeti na račun APN-a u roku od

mjesec dana od nastupa takvog događaja, a koji ta sredstva uplaćuje u proračun Republike Hrvatske.

(2) Stavak 1. ovoga članka ne primjenjuje se ako se kredit proglašava dospjelim po proteku roka od dvije godine nakon roka subvencioniranja kredita, niti ako se stan ili kuća prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće.

### **Dodatno subvencioniranje kredita**

#### **Članak 25.**

(1) Zahtjev za dodatno subvencioniranje kredita podnosi se APN-u najkasnije u roku od 60 dana od dana nastupa uvjeta na temelju članka 12. stavka 2. ili članka 13. ovoga Zakona.

(2) Zahtjev za dodatno subvencioniranje kredita mora sadržavati ime, prezime, prebivalište i osobni identifikacijski broj korisnika kredita, te podatke o zaključenom ugovoru o subvencioniranom kreditu.

(3) Korisnik kredita uz zahtjev iz stavka 1. ovoga članka prilaže izvadak iz matice rođenih ili potvrdu Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom.

#### **Članak 26.**

(1) Odluku kojom se utvrđuje da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete za dodatno subvencioniranje kredita iz članka 12. stavka 2. ili članka 13. ovoga Zakona APN dostavlja odabranom kreditnoj instituciji.

(2) Odluka o odobravanju dodatnog subvencioniranja kredita, uz druge potrebne podatke, sadrži obvezno iznos koji se dodatno subvencionira i dinamiku njegove isplate.

(3) Odluku kojom se utvrđuje da podnositelj zahtjeva ne ispunjava uvjete za dodatno subvencioniranje kredita iz članka 12. stavka 2. ili članka 13. ovoga Zakona APN dostavlja podnositelju zahtjeva.

#### **Članak 27.**

Aneks ugovora o subvencioniranom kreditu na temelju članka 12. stavka 2. ili članka 13. ovoga Zakona izrađuje odabrana kreditna institucija u roku od osam dana od dana primitka odluke o odobravanju dodatnog subvencioniranja kredita te radi sklapanja istoga poziva korisnika kredita i APN.

### **Praćenje provedbe ugovora o subvencioniranom kreditu**

#### **Članak 28.**

(1) Provedbu ugovora o subvencioniranom kreditu prate odabrana kreditna institucija i APN.

(2) Odabrana kreditna institucija dužna je APN, bez odgađanja, obavijestiti o svakom događaju značajnom za provedbu sklopljenog ugovora o subvencioniranom kreditu.

(3) Odabrana kreditna institucija dužna je, uz prethodnu najavu, omogućiti predstavnicima APN-a nesmetani uvid u kreditne spise korisnika kredita, kao i uvid u

dokumentaciju u vezi s isplatom i naplatom sredstava po odobrenim subvencioniranim kreditima, te pružiti drugu zatraženu pomoć u cilju provođenja ovoga Zakona.

#### **Članak 29.**

(1) U slučaju u kojem korisnik kredita, ili njegov bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner, u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće, odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja dužan je dokaz o prodaji tog stana, odnosno kuće dostaviti APN-u najkasnije u roku od dvije godine dana od dana sklapanja ugovora o subvencioniranom kreditu.

(2) Dostava dokaza iz stavka 1. ovoga članka o izvršenju te obveze ugovara se kao uvjet ugovora o subvencioniranom kreditu, a njezino neizvršenje kao razlog za proglašavanje kredita dospjelim u cijelosti.

#### **Članak 30.**

Ako APN utvrdi da se sredstva odobrena za subvencioniranje kredita ne koriste u skladu s ovim Zakonom, ugovorom o subvencioniranom kreditu, ili da su činjenice na kojima se temeljila odluka o odobravanju subvencioniranja kredita bile neistinite, dužan je o tome obavijestiti odabranu kreditnu instituciju, koja je dužna kredit proglašiti dospjelim u cijelosti i pristupiti prisilnoj naplati.

#### **Članak 31.**

APN jednom godišnje podnosi Vladi Republike Hrvatske izvješće o provedbi ovoga Zakona.

### **III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 32.**

Naputak o načinu rada APN-a iz članka 5. ovoga Zakona ministar će donijeti u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

#### **Članak 33.**

Financijska sredstva za izvršenje obveza Republike Hrvatske prema ugovorima sklopljenim na temelju ovoga Zakona osigurati će se u državnom proračunu Republike Hrvatske i nakon prestanka važenja ovoga Zakona, a sukladno obvezama iz ugovora.

#### **Članak 34.**

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Narodnim novinama, a prestaje važiti s danom 30. rujna 2022. godine.



## OBRAZLOŽENJE

### I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI

Jedan od utvrđenih problema u Republici Hrvatskoj je iseljavanje mladih obitelji s ovih prostora u druge države članice Europske unije iz ekonomskih razloga, a jednim dijelom i zbog stjecanja financijskih sredstava za rješavanje svog stambenog statusa.

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, te prema Statističkom izvješću za 2015. godinu broj odseljenih osoba iz Hrvatske u inozemstvo je u 2014. godini za 36% veći u odnosu na 2013. godinu, dok je u 2015. godini evidentirano 42% veći broj odseljenih u inozemstvo nego prethodne godine, od kojeg broja je 41,6% iseljeno u Njemačku. Dakle evidentno je da se broj iseljenih osoba iz Hrvatske drastično povećava iz godine u godinu.

Također, već neko vrijeme svjedoci smo sve manjeg broja živorođene djece u Republici Hrvatskoj, te malog broja djece u obiteljima, dijelom zbog nedostatka stambenog prostora, odnosno visokih cijena stambenih kredita. Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, te prema Statističkom izvješću za 2015. godinu zabilježen je pad broja živorođene djece u odnosu na 2014. za 5,2%, odnosno rođeno je 2 063 djece manje nego 2014. godine.

Nadalje, stariji dijelovi naselja se ne obnavljaju već polako propadaju jer je za kuće ili stanove koji nisu novi, osim kredita za kupnju nekretnine, potrebno uložiti i sredstva za obnovu i adaptaciju prostora. Na taj način središta gradova ostaju nenaseljena i polako ali sustavno propadaju.

Za pomoć pri rješavanju ovih problema te za poticanje ostvarenja prihvatljivijih stambenih kredita od kreditnih institucija nedostaje važeća zakonska regulativa kojom bi se omogućila financijska pomoć, te lakše i sigurnije rješavanje stambenog statusa.

Ovim zakonskim prijedlogom želi se, prije svega, omogućiti građanima Republike Hrvatske da po povoljnijim uvjetima riješe svoje stambeno pitanje kupnjom prvog stana ili kuće, kupnjom većeg stana ili kuće, odnosno gradnjom kuće. Naime, kupac koji podiže stambeni kredit prema predloženom Zakonu ima povoljnost da mu se za najmanje 1,2% smanji bankovna efektivna kamatna stopa (EKS) u prve četiri godine otplate kredita, tj. da ista iznosi do najviše 3,75% na godišnjem nivou. Osim toga, iznos mjesečnih obroka ili anuiteta koje kupac plaća kreditnoj instituciji u prve četiri godine iznosi 1/2 ukupnog iznosa obroka ili anuiteta jer 1/2 iznosa ukupnog obroka ili anuiteta plaća kreditnoj instituciji Republika Hrvatska putem Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama i to unaprijed za tekuću kalendarsku godinu. Na taj način kupcu se olakšava otplaćivanje stambenog kredita prve četiri godine. Također, u slučaju da je podnositelj zahtjeva ili član njegova obiteljskog domaćinstva utvrđenog invaliditeta najmanje 50% dodatno se produžuje rok subvencioniranja kredita za godinu dana.

Nadalje, u cilju poticanja demografske obnove dodatno se produžuje rok subvencioniranja kredita za dvije godine za svako živorođeno, odnosno posvojeno dijete u razdoblju subvencioniranja kredita.

Prema podacima Hrvatske gospodarske komore, Sektora za trgovinu, Udruženja poslovanja nekretninama postignuta prosječna prodajna cijena za 2016. godinu iznosila je na području Republike Hrvatske 1.100,00 eura/m<sup>2</sup>, odnosno na području Jadrana 1.500,00 eura/m<sup>2</sup>. Na temelju ove statistike ovim zakonskim prijedlogom daju se ograničenja iznosa koji će se subvencionirati i to do najvećeg iznosa od 1.500,00 eura/m<sup>2</sup>, odnosno do najvećeg

ukupnog iznosa stana ili kuće od 100.000,00 eura, što u prosjeku daje veličinu kuće ili stana od 66 m<sup>2</sup>.

Procjena je da ovako postavljenim modelom korisniku kredita omogućena pomoć u otplati stambenog kredita za najmanje 6,67% ukupnog iznosa kredita za razdoblje od četiri godine.

Istovremeno, prodajom predmetnih kuća ili stanova, odnosno gradnjom kuće, po osnovu poreza na dodanu vrijednost i poreza na promet nekretnina ostvarit će se prihod državnog proračuna Republike Hrvatske i to za oko 95.000.000,00 kuna.

## **II. PITANJA KOJA SE UREĐUJU OVIM ZAKONOM**

Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita u svrhu prevladavanja nepovoljnog stanja i pomoći građanima do 31. srpnja 2018. godine uređuje se subvencioniranje kredita koje građani uzimaju od kreditnih institucija za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnje kuće, radi rješavanja svojeg stambenog pitanja.

U tom se smislu uređuju slijedeća osnovna pitanja:

- opće odredbe
- uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita
- način subvencioniranja kredita
- odobravanje subvencioniranja kredita
- ugovor o subvencioniranom kreditu
- dodatno subvencioniranje kredita
- praćenje provedbe ugovora o subvencioniranom kreditu

## **III. OBJAŠNENJE ODREDBI PREDLOŽENOG ZAKONA**

### **Uz članke 1. do 6.**

Odredbe ovih članaka su opće odredbe i njima se, prije svega, propisuju svrha i predmet Zakona te određuje izvor sredstava potrebnih za njegovu provedbu. Svrha Zakona je poticanje demografske obnove društva, urbane regeneracije naselja, te smanjenje iseljavanja mladih obitelji i pomoć građanima pri ostvarenju prihvatljivijih stambenih kredita od kreditnih institucija. Predmet Zakona je uređivanje subvencioniranja kredita koje građani mogu zatražiti po javnom pozivu koji objavljuje APN do 31. srpnja 2018. godine, a koje stambene kredite uzimaju od kreditnih institucija za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće, radi rješavanja svojeg stambenog pitanja. Sredstva za provedbu Zakona se osiguravaju u državnom proračunu Republike Hrvatske na glavi Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN).

Nadalje, ovim se odredbama utvrđuje odgovarajuća primjena propisa u vezi s pravnim poslovima koji se sklapaju u provedbi predmetnog Zakona, određuje ništetnost pravnog posla, ako je zaključen protivno odredbama ovoga Zakona, te se ovlašćuje ministra nadležnog za graditeljstvo za donošenje napatka kojim se propisuje način rada u vezi provedbe ovoga Zakona. Također, u svrhu ostvarivanja spolne ravnopravnosti utvrđuje se da se izrazi koji se koriste u ovom Zakonu, a imaju rodno značenje, odnose jednako na muški i ženski rod.

### **Uz članke 7. do 10.**

Odredbama ovih članaka propisuju se uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita u pogledu osoba kojima se ono može odobriti, te stana ili kuće i kredita u pogledu kojih se subvencioniranje može odobriti. Pri tome cijena s porezom na dodanu vrijednost koja se subvencionira ne može biti veća od 1.500,00 eura po m<sup>2</sup> neto korisne površine stana ili kuće, odnosno ukupni iznos kredita, odnosno dijela kredita za koji se odobrava subvencija kredita ne može biti veći od 100.000,00 eura u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke.

Također, ovim se odredbama uređuje način odabira kreditne institucije koja na tržištu nudi stambene kredite za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće, pod najpovoljnijim uvjetima.

#### **Uz članke 11. do 14.**

Odredbama ovih članaka uređuje se način subvencioniranja kredita u bitnom na način da se kredit koji građanin uzima od odabrane kreditne institucije subvencionira sredstvima iz državnog proračuna Republike Hrvatske na način da se tim sredstvima plaća iznos polovice obroka ili anuiteta otplate kredita u prve četiri godine njegove otplate. Nadalje, ukoliko se obitelj korisnika kredita poveća rođenjem ili posvojenjem djeteta u četverogodišnjem roku dodatno se subvencionira kredit za dvije godine po svakom živorođenom ili posvojenom djetetu prema utvrđenim uvjetima. Ukoliko se podnositelju zahtjeva ili članu njegovog obiteljskog domaćinstva utvrdi invaliditet najmanje 50%, te je osoba upisana u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom dodatno se subvencionira kredit za jednu godinu otplate.

Budući se radi o subvenciji, korisnik kredita utrošena sredstva ne vraća.

#### **Uz članke 15. do 20.**

Odredbama ovih članaka uređuje se postupak odobravanja subvencioniranja kredita te s tim u vezi poslovi odabranih kreditnih institucija i APN-a koji taj postupak provode. Ovaj postupak je uređen na način koji traži najmanji mogući angažman građanina zainteresiranog za uzimanje kredita i istovremeno brzo i učinkovito odlučivanje o zahtjevima za odobravanje subvencioniranih kredita. Naime, zahtjev za subvencioniranje kredita predaje se istovremeno i zajedno s zahtjevom za kredit odabranoj kreditnoj instituciji koja, kada utvrdi ispunjavanje komercijalnih uvjeta za odobravanje kredita, zahtjev prosljeđuje APN-u radi odobravanja subvencioniranja kredita.

#### **Uz članke 21. do 24.**

Odredbama ovih članaka uređuje se sklapanje ugovora o subvencioniranom kreditu koji je glavni obvezno pravni instrument nužan za provedbu predmetnog Zakona. Ovaj ugovor sklapaju odabrana kreditna institucija, korisnik kredita i APN u ime Republike Hrvatske, a njime se uređuju njihova međusobna prava i obveze u pogledu kredita za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće, i njegova subvencioniranja državnim sredstvima u skladu s predmetnim zakonom, posebnim zakonom i uvjetima kreditne institucije.

#### **Uz članke 25. do 27.**

Odredbama ovih članaka uređuje se postupak dodatnog subvencioniranja kredita ukoliko je podnositelj zahtjeva ili član njegovog obiteljskog domaćinstva osoba s utvrđenim invaliditetom najmanje 50% upisana u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom ili se obitelj korisnika kredita poveća rođenjem ili posvojenjem djeteta.

#### **Uz članke 28. do 31.**

Odredbama ovih članaka uređuje se praćenje provedbe ugovora o subvencioniranom kreditu od strane odabrane kreditne institucije i APN-a. Ukoliko APN utvrdi da nije izvršena obveza prodaje stana ili kuće u ugovornom roku, ili da se sredstva odobrena za subvencioniranje kredita ne koriste u skladu s predmetnim Zakonom, ugovorom o subvencioniranom kreditu, da su činjenice na kojima se temeljila odluka o odobravanju subvencioniranja kredita bile neistinite dužan je o tome obavijestiti odabranu kreditnu instituciju, koja je dužna kredit proglasiti dospjelim u cijelosti i pristupiti prisilnoj naplati.

#### **Uz članak 32.**

Odredbama ovoga članka uređuje se rok donošenja napatka kojim se propisuje način rada APN-a u vezi provedbe ovoga Zakona.

#### **Uz članak 33.**

Odredbama ovoga članka uređuje se pitanje financijskih sredstva za izvršenje obveza Republike Hrvatske prema ugovorima sklopljenim na temelju ovoga Zakona i nakon prestanka važenja ovoga Zakona, a sukladno obvezama iz ugovora.

#### **Uz članak 34.**

Odredbom ovoga članka, sukladno Ustavu Republike Hrvatske, propisuje se objava i dan stupanja na snagu Zakona, te važenje Zakona do 30. rujna 2022. godine.

### **IV. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU ZAKONA**

Cijeni se da je za postizanje cilja predmetnog Zakona tijekom njegove primjene potrebno subvencionirati oko 1.000 kredita u maksimalnom iznosu cijene nekretnina od 750.000.000,00 kuna. Za ovu svrhu u Državnom proračunu Republike Hrvatske za 2017. godinu na glavi Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama osigurano je 17.500.000,00 kuna. 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 30. rujna 2022. godine, a sukladno obvezama iz ugovora.

### **V. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA U ODNOSU NA RJEŠENJA IZ PRIJEDLOGA ZAKONA I RAZLOZI ZBOG KOJIH SU TE RAZLIKE NASTALE**

U Hrvatskome saboru nakon rasprave o Prijedlogu zakona o subvencioniranju stambenih kredita, na sjednici održanoj 4. svibnja 2017. godine, donesen je Zaključak kojim se prihvaća Prijedlog zakona o subvencioniranju stambenih kredita te se sve primjedbe, prijedlozi i mišljenja izneseni u raspravi upućuju predlagatelju radi pripreme Konačnog prijedloga zakona.

Sukladno danim primjedbama i prijedlozima razlike između rješenja koja se predlažu Konačnim prijedlogom zakona u odnosu na rješenja iz Prijedloga zakona su sljedeća:

#### **1. Odbor za zakonodavstvo**

- Odredbe članaka 24. i 25. dorađene su u nomotehničkom smislu.

#### **2. Zastupnica Ljubica Lukačić**

- Prihvaća se prijedlog zastupnice Ljubice Lukačić da se na temelju članka 12. dodatno subvencioniranje omogući osobama s utvrđenim invaliditetom najmanje 50% upisanim u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom osobama u roku četverogodišnjeg subvencioniranja kredita, te su odredbe članaka 12., 25., 26. i 27. izmijenjene i dopunjene u tom smislu.

## **VI. PRIJEDLOZI I MIŠLJENJA NA PRIJEDLOG ZAKONA KOJE PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO, S RAZLOZIMA NEPRIHVAĆANJA**

Na prijedlog zastupnika Tomislava Žagara da se ovim zakonskim prijedlogom omogući uklanjanje a ne prodaja stare kuće u slučaju kad se radi o izgradnji nove zamjenske kuće, predlagatelj je mišljenja da nije potrebno navoditi posebne slučajeve budući izgradnja zamjenske kuće uključuje uklanjanje, a ne prodaju kuće, te je isto regulirano građevinskom dozvolom koji dokument se dostavlja kao prilog zahtjevu za subvencioniranje.

U ime Kluba Živi zid i SNAGA-e zastupnik Goran Aleksić predlaže da se osim predloženog modela sufinanciranja u prijedlog zakona doda i drugi model kojim bi se u roku subvencioniranja stambenog kredita otplaćivala kamata u punom iznosu, a koji model ne bi bio vezan na ograničenje roka otplate stambenog kredita. Navedeni prijedlog predlagatelj nije prihvatio iz razloga što je namjera ovim zakonskim prijedlogom pomoći građanima pri otplati stambenih kredita na način da se subvencionira i dio glavnice, a ne samo kamata koja je interes kreditnih institucija. Na primjedbu da se omogući subvencioniranje kredita u anuitetima i ratama daje se pojašnjenje da je isto uključeno u odredbe ovog prijedloga zakona gdje se navode mjesečni obroci ili anuiteti.

Nije prihvaćen prijedlog zastupnika Gorana Aleksića, prof.dr.sc. Ivana Lovrinovića, Ivice Mišića i mr.sc. Borisa Lalovca da se ovim zakonskim prijedlogom ograniče valute u kojima kreditne institucije mogu po javnom pozivu ponuditi stambene kredite, na euro ili kune, iz razloga što će kreditne institucije ponuditi svoje kreditne proizvode, a koja ponuda će uključivati i plan otplate kredita, usporedbom kojih će građani samostalno odlučiti i odabrati njima najpovoljniju i najprihvatljiviju ponudu kreditnih institucija odabranih po javnom pozivu od strane APN-a.

Nije prihvaćen prijedlog zastupnika Gorana Aleksića, Mare Kristića, Mire Bulja, prof.dr.sc. Ivana Lovrinovića, Mile Horvata, Sabine Glasovac, prof.dr.sc. Branka Grčića i mr.sc. Borisa Lalovca da se ovim zakonskim prijedlogom uvedu dodatni kriteriji pri odlučivanju o prvenstvu rješavanja podnesenih zahtjeva kao što su socijalni kriteriji, broj malodobnih članova domaćinstva, mjesečna primanja, kriteriji deficitarnih zanimanja ili regionalna podjela područja na kojem se nalazi predmetna nekretnina. Ovim zakonskim prijedlogom pomaže se građanima otplata stambenih kredita koje uzimaju kod odabranih kreditnih institucija, te se zahtjev za subvencioniranje kredita zajedno sa zahtjevom za stambeni kredit podnosi odabranoj kreditnoj instituciji, a za koji stambeni kredit je osnovni uvjet kreditna sposobnost korisnika kredita. Napominje se da je kreditna institucija dužna u roku od osam dana od dana uredno podnesenog zahtjeva odlučiti ispunjava li podnositelj zahtjeva uvjete za davanje stambenog kredita, te ovu odluku prosljediti APN-u kojim danom zaprimanja se definira lista prvenstva rješavanja zahtjeva. Predlagatelj je mišljenja da bi uvođenje drugih kriterija osim predviđenih zakonskim prijedlogom, kao što je određivanje odgovarajuće veličine ili strukture stambenih jedinica, visine osobnih primanja, različite pogodnosti u odnosu na broj članova domaćinstva ili stručne spreme, ili neke druge kriterije, dovelo do povećanja dokumentacije, a time i troškova koji teret bi snosili građani, sa izglednom mogućnošću da se podnositelje zahtjeva dovede u nejednaki položaj.

Nije prihvaćen prijedlog zastupnika Tomislava Žagara da se ovim zakonskim prijedlogom omogući dodatno subvencioniranje u slučaju rođenja ili posvojenja djeteta u roku koji je duži od četiri godine budući se ovim zakonskim prijedlogom potiče a ne rješava cjelokupna demografska obnova društva, te je u tom smislu ovaj prijedlog zakona jedna od mjera kojom se može poticati demografska obnova. Vezano za pitanje prijevremene otplate kredita isto je propisano člankom 24. stavak 2. prijedloga zakona prema kojem se u slučaju proglašenja kredita dospjelim po proteku roka od dvije godine nakon roka subvencioniranja ne obvezuje korisnika kredita vratiti subvencionirana sredstva.

Prijedlog zastupnika prof.dr.sc. Ivana Lovrinovića, Ivica Mišića i mr.sc. Borisa Lalovca da se ovim zakonskim prijedlogom odrede stambeni krediti u kunama nevezano za valutnu klauzulu, po fiksnoj kamatnoj stopi od 2% nije prihvaćen iz razloga što se analizom utvrdilo da navedeni uvjeti nisu dostupni kod kreditnih institucija te se oni ne bi mogli postići na tržištu. Prijedlogom zakona dani su najveći iznosi EKS od 3,75% te će kreditne institucije u svojim ponudama na javni poziv moći ponuditi nižu, konkurentniju kamatnu stopu i na taj način pružiti mogućnosti prema kojima će se građani odlučiti za njima najprihvatljiviju kreditnu instituciju.

Na prijedlog zastupnika Branka Bačića, da se ovim zakonskim prijedlogom dodatno regulira jamstvo za otplatu kamata u slučaju da korisnik kredita ostane bez posla, daje se mišljenje da se temeljem analize postignutih rezultata prema Zakonu o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita („Narodne Novine“ broj 31/11), prema kojem je od realiziranih 2.253 ugovora o subvencioniranju stambenih kredita samo 5 korisnika zatražilo primjenu ove mogućnosti, predlagatelj nije smatrao da je potrebno propisivati ove posebne odredbe.

Nije prihvaćen prijedlog zastupnika prof.dr.sc. Branka Grčića, prof.dr.sc. Ivana Lovrinovića i Mile Horvata da primjena ovog zakonskog prijedloga ne bude određena rokom, već da bude kontinuirana iz razloga što se analizom postignutih rezultata nakon propisanih rokova za podnošenje zahtjeva građana do 31. srpnja 2018. može donijeti odluka o eventualnoj opravdanosti produženja ovog roka.

Prijedlog zastupnice Božice Makar da se ovim zakonskim prijedlogom dodatno uvede mogućnost dovođenja u funkcionalno stanje stara kuća koja to trenutno nije, predlagatelj ne prihvaća budući se radi o radovima održavanja odnosno izvedbi građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Prijedlog zastupnika prof.dr.sc. Branka Grčića da se rok važenja zakona iz članka 34. izmijeni na način da zakon bude na snazi za cijelo razdoblje isplata subvencija se ne prihvaća iz razloga što prava po ovom prijedlogu zakona građani ostvaruju u roku važenja zakona, dok se na ugovorne odnose uređene ovim prijedlogom zakona primjenjuje zakon kojim se uređuju obvezni odnosi. Isto je propisano člankom 33. prijedloga zakona kojim se određuje da će se financijska sredstva za izvršenje obveza Republike Hrvatske prema ugovorima sklopljenim na temelju ovoga Zakona osigurati u državnom proračunu Republike Hrvatske i nakon prestanka važenja ovoga Zakona, a sukladno obvezama iz ugovora, te je mišljenje predlagatelja da ovaj rok nije potrebno mijenjati.