



**HRVATSKI SABOR**

KLASA: 022-03/17-01/61

URBROJ: 65-17-02

Zagreb, 13. travnja 2017.

**P.Z. br. 126**

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA  
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA  
RADNIH TIJELA**

Na temelju članka 178. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem ***Prijedlog zakona o subvencioniranju stambenih kredita***, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora dostavila Vlada Republike Hrvatske, aktom od 13. travnja 2017. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Lovru Kuščevića, ministra graditeljstva i prostornoga uređenja, Katicu Prpić, državnu tajnicu u Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, te mr. sc. Danijela Žambokija, pomoćnika ministra graditeljstva i prostornoga uređenja.

**PREDSJEDNIK**

  
**Božo Petrov**



**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

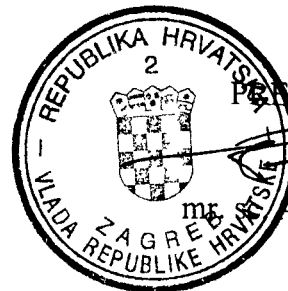
**Klasa:** 022-03/17-01/35  
**Urbroj:** 50301-25/05-17-3  
**Zagreb,** 13. travnja 2017.

**PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA**

**Predmet:** Prijedlog zakona o subvencioniranju stambenih kredita

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 – pročišćeni tekst i 5/14 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članka 172. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, br. 81/13 i 113/16), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o subvencioniranju stambenih kredita.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Lovru Kuščevića, ministra graditeljstva i prostornoga uređenja, Katicu Prpić, državnu tajnicu u Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, te mr. sc. Danijela Žambokija, pomoćnika ministra graditeljstva i prostornoga uređenja.



PREDSJEDNIK

mr.

Andrej Plenković

**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

---

**PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA**

---

**Zagreb, travanj 2017.**

# **PRIJEDLOG 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, br. 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**

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.

### **Pitanja koja se trebaju urediti 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

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

Predloženim Zakonom 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 predloženim Zakonom 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 6,66% 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.

### **III. 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 kontu 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 2021. godine, a sukladno obvezama iz ugovora.

## **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 napatkom 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 kunsnoj 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 kunsnoj 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 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.

#### **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 veća od 3,75% godišnje.

(3) Efektivna kamatna stopa na kredit iz stavka 1. ovoga članka po proteku prve četiri godine njegove otplate, a najmanje dvije godine, ne može biti viša od 10% od 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.**

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.

### **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 dospjeća 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 drugu, 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) Odluka o odobravanju ili neodobravanju subvencioniranja kredita 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. 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.

### **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 proglasi kredit dospjelim prema odredbama članka 29. i 30. ovoga Zakona 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 ne temelju članka 13. ovoga Zakona podnosi se APN-u najkasnije u roku od 60 (šezdeset) dana od dana nastupa uvjeta za dodatno subvencioniranje.

(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.

### **Članak 26.**

(1) Odluku kojom se utvrđuje da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete za dodatno subvencioniranje kredita iz članka 13. ovoga Zakona APN dostavlja odabranoj 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 13. ovoga Zakona APN dostavlja podnositelju zahtjeva.

### **Članak 27.**

Aneks ugovora o subvencioniranom kreditu na temelju 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 proglasiti 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 osigurat 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 2021. godine.

## **O B R A Z L O Ž E N J E**

### **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 razdjelu 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 nalog 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.

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 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 naputka 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 2021. godine.



**PRILOG - Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću**

OBRAZAC IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU	
Naslov dokumenta	Nacrt prijedloga Zakona o subvencioniranju stambenih kredita
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja
Svrha dokumenta	Ovim se Zakonom u svrhu poticanja demografske obnove društva, urbane regeneracije naselja, te smanjenja iseljavanja mladih obitelji i pomoći građanima uređuje subvencioniranje kredita koje građani uzimaju od poslovnih banaka za kupnju stana ili kuće radi rješavanja svojeg stambenog pitanja.
Datum dokumenta	13. prosinca 2016.
Verzija dokumenta	word
Vrsta dokumenta	Zakon
Naziv nacrt zakona, drugog propisa ili akta	Nacrt prijedloga Zakona o subvencioniranju stambenih kredita
Jedinstvena oznaka iz Plana donošenja zakona, drugih propisa i akata objavljenog na internetskim stranicama Vlade	/
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrt	Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrt?	/
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način?  Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje?  Ako nije, zašto?	Nacrt prijedloga Zakona o subvencioniranju stambenih kredita bio je objavljen u sustavu e-Savjetovanja i na web stranicama Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, u trajanju od 30 dana, od 13. 12.2016. - 12.01.2017.
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	Vidjeti u prilogu

ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI	Vidjeti u prilogu
Primjedbe koje su prihvaćene	
Primjedbe koje nisu prihvaćene i obrazloženje razloga za neprihvatanje	
Troškovi provedenog savjetovanja	Nema troškova

# Izvješće o provedenom savjetovanju - Nacrt Prijedloga Zakona o subvencioniranju stambenih kredita

Korisnik/Sekcija/Komentar	Odgovor
<p><b>Nezavisni hrvatski sindikati</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU</b>  <b>STAMBENIH KREDITA</b></p> <p>Uvažavajući činjenicu kako ne raspolažemo svim potrebnim informacijama vezanim za projekcije potrebnih financijskih sredstva, ipak želimo skrenuti pozornost na neke nelogičnosti. Vidljivo je kako se planira subvencionirati oko 1.000 kredita u maksimalnom iznosu od 750.000.000,00 kuna, a za 2017. godinu na kontu Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama u Državnom proračunu osigurano je 35.000.000,00 kuna iz čega proizlazi kako se subvencioniranje stambenih kredita namjerava provoditi približno narednih dvadeset godina pod pretpostavkom maksimalne iskorištenosti financijskih sredstava, što zahtijeva značajno razrađeni zakon, ako ne i svojevrsnu sveobuhvatnu stambenu politiku. Bez obzira na činjenicu kako je potrebno osigurati financijska sredstva za naredne godine, zbog modela kojim se subvencioniraju krediti četiri godine s mogućnošću produljenja za dvije godine, ipak su vidljivi određeni nerazmjeri između brojki, a i samo obrazloženje financijske konstrukcije je nedorečeno. Naime, nije korektno određivati maksimalni iznos subvencioniranja od 750.000.000,00 kuna na način da se maksimalan mogući iznos subvencioniranog kredita po korisniku, propisan stavkom 1. članka 9., pomnoži sa približno određenim srednjim tečajem eura i procijenjenim brojem korisnika, jer država predviđenim modelom ne subvencionira cijeli iznos kredita. Iz teksta poglavlja III. Ocjena i izvori sredstava potrebnih za provedbu zakona proizlazi kako se planira subvencionirati 1.000 kredita za cijelo vrijeme važenja zakona, što je s obzirom na dostupne podatke DZS-a o prodanim novim stanovima, premalo na godišnjoj razini, a kamoli za naredna razdoblja. Naime, samo u prvom polugodištu 2016. godine prodano je 1.348 novih stanova, a predmetni prijedlog zakona ne odnosi se samo na nove stanove, već i stare stanove i kuće, a i uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita nisu dovoljno razrađeni, s obzirom na planirani broj korisnika i načelo odobravanja po redoslijedu zaprimanja zahtjeva. Vezano uz sam tekst iz poglavlja Posljedice koje će proisteći donošenjem Zakona mišljenja smo kako treba stajati da je ovako postavljenim modelom korisniku kredita prema procjeni omogućena pomoć u otplati stambenog kredita za najmanje 6,66% ukupnog iznosa kredita za cijelo razdoblje otplate kredita, a ne za razdoblje od četiri godine kako stoji jer prve četiri godine država plaća 50% mjesečnog obroka. U svakom slučaju tu je rečenicu potrebno preformulirati, a moguć je i sljedeći način: procjena je da je ovako postavljenim modelom korisniku kredita omogućena pomoć u prve četiri godine otplate kredita, što rezultira smanjenjem za najmanje 6,66% ukupnog iznosa kredita. Nadalje, u istom poglavlju stoji kako bankovna efektivna kamatna stopa u prve četiri godine otplate kredita može iznositi najviše 3,95% na godišnjoj razini, što ne proizlazi iz stavka 2. članka 11. Naime, iz tog stavka proizlazi kako kamata na kredit ne može biti veća od 0,16% (<math>4 \cdot 3,95 / 100</math>) pod pretpostavkom da efektivna kamatna stopa iznosi primjerice 4%. Stavak 2. članka 11. potrebno je preformulirati na način: efektivna kamatna stopa na godišnjoj razini iz stavka 1. ovoga članka prve četiri godine njegove otplate ne može biti veća od 3,95%.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>

<p><b>Nezavisni hrvatski sindikati</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA</b>  Nameće se i sljedeće pitanje koje nije regulirano ovim Prijedlogom zakona. Što ako korisnik kredita tijekom razdoblja subvencioniranja kredita dođe u situaciju da ne može dalje otplaćivati kredit (dospije u blokadu)?</p>	<p><b>Prihvaćen</b>  Isto je regulirano odredbom članka 24.</p>
<p><b>AD KLASITER</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA</b>  Ovaj Zakon potrebno je izglasati u što je moguće kraćem roku, najkasnije do 1. veljače 2017. godine. Razlog tome su poražavajući statistički podaci o iseljavanju i broju novorođene djece koji su navedeni u Ocjeni stanja (II. Glava Prijedloga). Ubrzavanjem donošenja Zakona opravdat će se predizborne najave o poboljšanju demografske politike i brizi za mlade. Riješavanje stambenog pitanja ključno je za zadržavanjem mladih u RH, a oni su pak ključni u provedbi demografske obnove, stoga je razvidno kako ovaj Zakon treba stupiti na snagu što prije. U prvoj stavci Članaka 9. rok otplate postavljen je tako da ne može biti kraći od 15 godina. Obzirom da je rok subvencije postavljen na 4 godine (plus produljenje za svako novorođeno ili posvojeno dijete), minimalan rok za otplatu kredita trebao bi biti minimalno 8 godina. Ovaj period postavljen je kao dvostruko duljina roka u kojem je rata kredita subvencionirana. Ova mjera stimulirat će se građane mlađe od 45 godina na štednju i pokušaj otplate kredita u kraćem roku. Također, kraćim rokom otplate, moguće je izbjeći plaćanje visokog iznosa kamata koje su veće s duljim rokom otplate.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje, ali dio komentara vezan uz rok se ne prihvaća jer je predloženi rok otplate primjereniji</p>
<p><b>Ivan Dušan</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA</b>  Mislim da bi se ovim zakonom trebali obuhvatiti i oni građani koji su već ranije podignuli kredit za kupnju stana kojeg sada otplaćaju, a ne samo krediti koji će biti podignuti nakon donošenja ovog Zakona. Tim građanima također treba pomoći i ovaj zakon ih stavlja u puno lošiji položaj u odnosu na građane koji će kredit podizati nakon donošenja ovog zakona</p>	<p><b>Odbijen</b>  Ne prihvaća se, primjena odredbi zakona nije moguća retrogradno</p>
<p><b>Ivan Dušan</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA</b>  Ovim zakonom se ne riješava stambeno pitanje ljudi koji nemaju dovoljna primanja da si uopće mogu kupiti stan ili kuću ili koji nisu kreditno sposobni, a takvih je u Hrvatskoj najviše. Stanovi i kuće su u RH preskupi za naše primanja i većina ljudi su ne može dozvoliti taj luksuz kupnje stana. Vlada se treba tim problemom više pozabaviti i naći način da se tim ljudima osiguraju smještaj u stanovima u vlasništvu države, odnosno jedinica lokalne samouprave. Donošenje ovog Zakona će u jako maloj mjeri omogućiti ljudima kupnju nekretnine. Ovaj zakon će ljudima koji imaju dobra primanja olakšati kupnju nekretnine, ali ne i omogućiti kupnju nekretnine većine ljudi u RH. Jedna mogućnost je da Republika Hrvatska odnosno jedinice lokalne samouprave naprave (sagrade) odnosno kupe pod povoljnim uvjetima određeni broj stanova, kao i da se postojeće nekretnine u vlasništvu RH odnosno jedinica lok. samouprave bolje iskoriste i daju u najam građanima ne po tržišnim cijenama nego pod jako povoljnim uvjetima. Zakonodavac donošenjem ovog zakona kao da nije svjestan činjenice da nažalost većina građana RH si ne može priuštiti luksuz kupnje vlastite nekretnine</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>

<p><b>Bermin Meškić</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA</b>  Mišljenja sam da predmetni Zakon treba stupiti što prije na snagu, a obzirom na kratku primjenu istog.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>
<p><b>Darko Grošić</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA</b>  Smatram da ovaj prijedlog zakon nije dobar jer neće poticati mlade da ostaju na selu već će većina ovakvih subvencioniranih kredita za kupnju stana otići za kupnju stanova u gradovima. Pretpostavljam da ni 10% takvih kredita neće biti za kupnju nekretnina na selu. Nadalje ovim zakonom se neće spriječiti razne moguće malverzacije pri kupnji stanova bogatijeg sloja mladih stanovnika RH jer odredbe to ni ne predviđaju niti se zamišljaju razne mogućnosti i kontrole a što se može dešavati u praksi (izigravanje članka 22. alineje 1. i 2. a ni ne predviđa se način kontroliranja tih odredbi). Ukoliko se htjelo poticati kupnju stanova ili kuća u selima tada je to trebalo pokušati poticati a ovako se po mom mišljenju još više potiče kupnja stanova u gradovima i iseljavanje sela. Izmjenama zakona o porezu na promet nekretnina se moglo propusti olakšica neplaćanja tog poreza za kupnju nekretnina na selu po istim kriterijima kojim se sada subvencioniraju krediti za mlade od 45 godina i tu bi bilo sve transparentno prilikom kupnje stana ili kuće u selima i točno bi se znao iznos za pojedinu kupnju. Ovako nisam siguran da će se postići poticanje kupnje nekretnine-kuće na selu. Novosagrađene nekretnine nemaju porez na promet nekretnina jer je u cijeni kod većine investitora uračunat PDV. Za stare nekretnine kod prodaje se obračunava porez na promet nekretnina pa je ovaj prijedlog zakona po mom mišljenju trošenje proračunskog novca za bogatiji sloj građana te poticanje banaka da plasiraju svoj novac. No obzirom na klauzule iz članka 24. stavak 1. Prijedloga zakona bit će puno problema mladim sa manjim plaćama da dobiju takve kredite od banaka.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>
<p><b>Tomislav Mikić</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA</b>  :)</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>

**Goran Galić**

**PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU  
STAMBENIH KREDITA**

Poštovani, Najprije, pohvala prijedlogu. Mišljenja sam da je ovaj Zakon potrebno izglasati što prije, najkasnije do 1. veljače 2017, i da bi odmah trebao stupiti na snagu. Ako ne stupi na snagu odmah, važno je da to bude u što kraćem roku i da se odmah po izglasavanju definira točan rok početka primjene. Iz dva razloga. Prvi, postoji stanovit broj mladih građana koji su već u postupku kupnje stana na način da su prije nekoliko mjeseci dali kaparu ili predujam na stan koji će već u siječnju ili veljači biti spreman za prodaju. S obzirom da investitori ne mogu čekati dugo, osobito ako nisu definirani točni rokovi, ukoliko bi se prolongirao početak primjene ti bi građani bili u diskriminatornom položaju u odnosu na one koji će za mjesec ili dva dobiti subvenciju. Drugi razlog, ukoliko se bude dugo čekalo s početkom primjene, do datuma početka primjene stat će prodaja stanova jer će svi čekati subvenciju, što nije dobro za tržište. Također, mislim, što je posebno važno, da bi u Zakon trebalo ugraditi članak prema kojem bi građani koji ispunjavaju zakonske uvjete za subvenciju, a kupili su stan od 1. siječnja 2017. nadalje, imali pravo podnijeti zahtjev za naknadno subvencioniranje. S poštovanjem, Goran Galić

**Primljeno na znanje**

Primljeno na znanje



**Damir Prajdić**

**PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA**

Poštovani, predlažem da se subvencioniranje, osim za kreditiranje kupnje postojećeg (novoizgrađenog ili rabljenog) stana ili kuće, proširi i na subvencioniranje kreditiranja kupnje građevinskog zemljišta i izgradnje s namjerom izgradnje kuće za vlastite stambene potrebe. Naime, svakako postoji određeni broj mladih obitelji s većim brojem djece koje razmišljaju da vlastito stambeno pitanje riješe na način izgradnje obiteljske kuće. Naravno, u okvirima maksimalnih iznosa kredita odnosno poticaja već predviđenih postojećim nacrtom zakonskog prijedloga. Podsjećam da i trenutno (29.12.2016.) važeći zakonski propisi tj. Zakon o porezu na promet nekretnina, u članku 11b. predviđa sljedeće porezno oslobođenje (a koji ima isti cilj kao i namjenska subvencija): "Porez na promet nekretnina ne plaćaju građani koji na temelju sklopljenog ugovora o kupoprodaji stječu zemljište unutar građevinskog područja površine do 600 m<sup>2</sup> na kojem će izgraditi kuću za rješavanje vlastitoga stambenog pitanja..." Dodatno bi mi to imalo smisla obzirom da prijedlog zakona dolazi iz Ministarstva GRADITELJSTVA i prostornoga uređenja jer bi se na ovaj način poticao i sektor graditeljstva a ne samo promet (postojećim) nekretninama. Nastavno predlažem sljedeće izmjene teksta zakona: Predlažem da se tekst u članku 1. točka (1) "građani uzimaju od poslovnih banaka za kupnju stana ili kuće radi rješavanja svojeg stambenog pitanja." zamijeni tekstem: "građani uzimaju od poslovnih banaka za kupnju stana ili kuće ili za kupnju zemljišta i izgradnju kuće radi rješavanja svojeg stambenog pitanja." Istu izmjenu potrebno je primijeniti i u članku 7. redak prvi. Istu izmjenu je potrebno primijeniti i u članku 11. točka (1) Predlažem da se u članku 8. doda točka (1b) s tekstem "Subvencioniranje kredita se odobrava i za kupnju zemljišta i izgradnju kuće samo za zemljišta s izdanom pravovaljanom građevinskom dozvolom." u članku 15. dodati točku (4): " Za subvencioniranje kupnje zemljišta i izgradnje kuće radi rješavanja svojeg stambenog pitanja, Korisnik kredita uz zahtjev za subvencionirani kredit iz stavka 1. ovog članka , osim dokumenata koje traži odabrana poslovna banka, prilaže: – kopiju osobne iskaznice, - eventualni dokaz o utvrđenom tjelesnom oštećenju, – predugovor, odnosno ugovor o kupoprodaji zemljišta za čiju kupnju traži odobravanje kredita - troškovnik izgradnje – kopiju akta za građenje – 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 zbog potreba vlastitog stanovanja, odnosno izjavu da njegov bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner nema drugi stan ili kuću u vlasništvu.

**Djelomično prihvaćen**

Djelomično se prihvaća u dijelu primjedbe koja se odnosi na izgradnju kuće

<p><b>Tanja Luburić</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA</b>  Poštovani, Čitam komentare oko Nacrta prijedloga zakona o subvencioniranju stambenih kredita, te vidim da ljudi imaju manje više slične probleme mojim. Naime, zaista bi Vam bila zahvalna ukoliko biste mi dali informaciju da li je moguće zatražiti subvenciju stambenog kredita retroaktivno. Suprug i ja smo rezervirali stan i dali akontaciju za isti, te bismo u veljači 2017 trebali dignuti stambeni kredit. Stan smo kupili od malog investitora koji ne može čekati čitanja i izglasavanja Zakona. Zanima me što je s građanima koji godinama pune državni proračun (suprug 32.god, 13 god radnog staža), a ja (30. god. 12 god radog staža) gdje smo mi? Budući da koliko sam shvatila od 01.01.2017. zakinuti smo i za poreznu olakšicu pri kupovini prve nekretnine. Dakle, trenutno smo u vakuumu, u ovom trenutku ne možemo koristiti subvencionirani kredit niti imamo olakšicu za kupovinu prve nekretnine. Mladi smo par koji ima nadprosječna primanja u RH i radimo na povećanju obitelji. Bilo bi idealno kada biste omogućili ljudima da retroaktivno zatraže Subvencioniranje kredita, inače pričamo o diskriminaciji, jer eto nije nam se posložilo s Vašim čitanjima, pa izglasavanjima i tako dalje. Molila bi Vas nekakvu informaciju gdje bi se mogla osobno obratiti s mojim problemom koji zaista nije mali . Unaprijed zahvalna Tanja Luburić</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>
<p><b>Nikola Magdalenić</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA</b>  Poštovani, predlažem da se svakako doda i izgradnja kuće. Mnogi od nas ne žive u gradu nego u selima gdje se ne prodaju ili se prodaju samo stare kuće za rušenje te jedini način da se riješi stambeno pitanje je napuštanje sela i odlazak u neki veći grad ili gradnja kuće. Tako da molim da se ovim zakonom potiče i nas koji živimo u takvim sredinama. Hvala</p>	<p><b>Prihvaćen</b>  Prihvaća se</p>
<p><b>Josip Damjanović</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA</b>  Smatram da Članak 7., čiji dio citiram: "... koji nije stariji od 45 godina te koji, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner, ...", treba jasnije definirati, odnosno navesti da se odnosi i za samce, tj. građanina koji nije stariji od 45 godina te koji nema bračnog, izvanbračnog, životnog, neformalnog ili nekog trećeg životnog partnera. Trenutnim prijedlogom zakona, u Članak 9. je definiran minimalni rok za otplatu, a koji iznosi 15 godina. Smatram da treba razmotriti minimalno definirani rok za otplatu, te ga definirati na kraće razdoblje. Predlažem da minimalni rok za otplatu kredita koji ćete subvencionirati bude 5 godina. Razlog tomu je što ljudi imaju određenu uštedevinu koju su uštedjeli tijekom godina ili su dobili u nasljedstvo određenu količinu novca, a koja nije dovoljna za kupnju kuće ili stana, a također im nije potreba zadužiti se kod banke na 15 godina već kredit mogu isplatiti u roku 5 do 10 godina. Time bi prije otplatili kredit, a ne bi bili diskriminirani od strane države RH jer im nije potreba za kreditom na minimalni rok od 15 godina, a također jer ste ukinuli pravo na oslobođenje od poreza na prvu nekretninu. Također, smatram da zakonom treba definirati i moguću prijevremenu otplatu kredita. Srdačan pozdrav.</p>	<p><b>Odbijen</b>  Ne prihvaća se, odredbama je omogućeno i samcima da podnesu zahtjev. Ne prihvaća se, predloženi rok otplate je primjereniji.</p>

<p><b>Vlasta Ranogajec</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA</b>  Prijedlog je to koji ide u korist najviše banaka. Već sama KTA od 3,95 % je upitna, nigdje naime ne govori o valuti u kojoj će biti kredit, a kamate za kune i eure u bankama nisu iste. Stambeni kredit sam uzela lani s kamatom prve dvije godine od 4,5, a potom 4,9 %. Danas već možete naći kredit ispod 4 %, dakle ova kamata od 3,95 % je neprihvatljiva. U Švicarskoj možete u ovom trenutku uzeti stambeni kredit s 0 % kamata, jer je bankama u interesu da se novac okreće. Iz teksta zakona nije jasno je li u strukturi od 3,95 % riječ o promjenjivoj ili fiksnoj kamati. Krajnje je nepravedno da se kredit ne može vratiti ranije odnosno da rok za povrat ne može biti kraći od 15 godina. Ukoliko država ne želi da ju netko vara u prve 4 godine neka definiše maksimum koliko može iznositi subvencija ( iznos kredita je 100000 eura pa to nije teško izračunati). Zakon će svakako građane podijeliti u dvije kategorije i dovesti ih u nepravedan položaj. Stoga smatram da je porezna olakšica za sve neusporedivo poštenija, na nju je imao pravo svatko tko je kupovao svoju prvu nekretninu. Vlasta Ranogajec</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje iako se primjedba ne odnosi na predmet Zakona</p>
<p><b>Petar Berislav Ferenčina</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA</b>  Zanima me da li je ovaj nacrt prijedloga zakona šala ili stvarno mislite da je ljudima koji mogu dići kredit u iznosu od 100 tisuća eura potrebna socijalna pomoć?</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>
<p><b>Josip Topić</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA</b>  Zanima me u čl. 8 st. 3. odnosno da li se to odnosio i na kuće koje su izgrađene tijekom obnove kuća u Vukovarsko-srijemskoj? budući da većina kuća koje su na prodaju u navedenoj županiji je izgrađeno putem obnove.</p>	<p><b>Prihvaćen</b>  Prihvaća se, ne odnosi se na kuće u obnovi</p>

**Denis Smajo**

**PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU  
STAMBENIH KREDITA**

Poštovani, Koncept subvencije je u potpunosti pogrešan te iako čini subvencioniranim građanima početnu financijsku korist i olakšanje kroz kraći vremenski period otplate kredita, ova mjera zapravo indirektno ide na štetu poreznih obveznika (jer se sredstva ne koriste optimalno) te na štetu budućih dužnika, a u korist banaka. Dužnike izlažete velikim kamatnim rizicima, jer ih istovremeno potičete i limitirate da moraju uzimati kredite uz otplatu na minimalno 15 godina, a njihovu kamatu držite ovim zakonskim prijedlogom pod kontrolom maksimalno 6 godina. Uz to, većim rokom otplate uvećavate sumu plaćenih kamata na štetu dužnika, zapravo poskupljujete kredit te radite u financijsku korist banaka. Shvaćam da bi uz ovaj model plaćanja polovice anuiteta moglo doći do zloupotrebe od strane dobrostojećih kreditnih dužnika, koji bi mogli uzimati kredite na kraći rok i na taj način povećati iznos subvencije, linearno s rastom anuiteta zbog kratkog roka otplate. Ali vi ste išli u potpuno pogrešnom smjeru, pa umjesto da ustanovite već dobro poznati koncept subvencioniranja kamatne stope (npr. smanjenje kamatne stope za 2 postotna boda u odnosu na tržišne kamate), porezne olakšice na plaćene kamate u stambenim kreditima itd., vi ste išli u smjeru uspostavljanja minimalne granice otplatnog roka od 15 godina, što najviše odgovara bankama. Posljedično ste zbog toga i smanjili broj ljudi koji bi mogli koristiti ove mjere. Po vašim procjenama bi ove mjere subvencioniranja anuiteta moglo koristiti oko 1000 građana, međutim, da ste išli u smjeru subvencioniranja kamatne stope, broj subvencioniranih građana bi mogao biti i veći. To bi dalo još bolje rezultate u naplati poreza na nekretnine ili PDV-a. Još kad bi gledali malo dugoročnije i matematički logičnije, onda bi u ovaj projekt uložili i dvostruka sredstva u odnosu na sadašnje najavljena, jer bi vam se u državnu blagajnu višestruko vratila sredstva, ne samo porezom na nekretnine i PDV-om, već i zaživljavanjem tržišta nekretnina, investiranja i gradnje, čime bi se povećala i zaposlenost i veći prihodi od doprinosa na plaće. Molim vas da razmotrite prijedloge, te da vam još jednom matematički stručnjaci naprave simulacije otplate kredita, jer na ovaj način zaista pogodujete bankama (uz veliki rok otplate, ali i uz veliki iznos kamatne stope), a svoje građane neodgovorno izlažete kamatnim, odnosno egzistencijalnim rizicima. Lp, Denis Smajo

**Primljeno na znanje**

Primljeno na znanje

<p><b>Vinko Bandalovic</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA</b>  Poštovani, Primjećujem čitajući komentare da više zainteresiranih ima slične nedoumice u vezi ovog nacрта. 1. S obzirom da je Ministar najavio da bi se ovaj Zakon za stvarno mogao početi primjenjivati tek od ljeta i što je već donesen novi zakon o porezu na promet nekretnina ( u kojem su ukinute olakšice za kupnju prve nekretnine) postavlja se pitanje kako prevladati taj period. Jedno od rješenja bi bilo da se može retroaktivno zatražiti subvencioniranje kredita ili da Vlada RH donese odluku o olakšicama pri plaćanju poreza na promet nekretnina pri kupnji prve nekretnine (kako je bilo u starom zakonu) dok se ovaj Zakon u praksi počne primjenjivati. 2. Postavlja se pitanje što kad se ispuni kvota od 1000 kredita što se planira subvencionirati. Da li su građani koji nisu upali u tu kvotu diskriminirani? Zašto oni moraju svoju prvu nekretninu platiti bez pomoći države u odnosu na neke druge? U odnosu na olakšice koje su postojale prije ,barem što se tiče kupnje polovnih nekretnina, ovo je veliki korak unazad. Hvala</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>
<p><b>Nikola Babac</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA</b>  Umjesto "...za najmanje 1,2% smanji..." trebalo bi stajati "...za najmanje 1,2 postotnih bodova smanji..."</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>
<p><b>Marina Kelava</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA</b>  Molim vas izmjenu prijedloga koji će omogućiti jačanje srednjeg sloja građana. Vlada RH želi zadržati IT stručnjake. Ako ih želi zadržati, znači da tim stručnjacima (kojima pripadam) treba pomoći u rješavanju stambenog pitanja kroz kupovinu nekretnine ili povoljniji najam. Prijedlogom se za minimalni period otplate nudi 15 god. Dobar dio IT stručnjaka zbog solidnih plaća već ima solidnu ušteđevinu i rok otplate od 3-5 god. bio bi sasvim dovoljan za otplatu tj. potpuno je neisplativo uzimati kredit na 15 god. Oslobodite takav profil zaposlenika od nepotrebnih kredita i omogućite da tu razliku ulažu u druge investicije poput dionica, otvaranja svojih firmi itd. Realno, ako odlučujem želim li ostati u Hrvatskoj ili otići u inozemstvu imam 2 opcije: kupiti nekretninu uz pomoć kredita (prema komercijalnim visokim kamatama ili subvencioniranim (min. 15 god)) i odlazak u inozemstvo na min 3-4 god. Druga opcija je primamljivija.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>

Ivan Popović1

**PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU  
STAMBENIH KREDITA**

Kako bi se omogućilo zainteresiranim smanjenje roka otplate iz članka 9. stavak 1 (15 god) a s druge strane kako smanjenje toga roka ne bi utjecalo na broj odobrenih subvencija, odnosno karikirano kako jedan takav kredit od 5,6 godina ne bi „pojeo“ sredstva iz budžeta (35 mil. kn za 2017.) za dva ili tri kredita na rok otplate od 15 ili više godina, predlažem uvođenje dodatnog stavka u članak 9. U sadržaju stavka definiralo bi se da rok otplate može biti i manji od 15 god., no u tome slučaju subvencionirani iznos bi činio polovinu otplatnog anuiteta koji se dobije izračunom kredita s minimalnim rokom od 15 god. Također i za one koji posjeduju ušteđevinu, iznosom ušteđevine „u startu“ mogu otplatiti dio nekretnine gotovinom, dok bi se subvencionirani dio mogao izračunati prema predloženom modelu pa i na manji rok od 15 god. Mišljenja sam da ovakvom ili sličnom definicijom unutar zakona ne bi bila oštećena niti jedna strana (odobreni broj korisnika kao i oni koji žele svoj kredit otplatiti ranije). Također s druge strane se ne bi moglo reći da se pogoduje bankama s dugim otplatnim rokovima.

**Primljeno na znanje**

Primljeno na znanje

joško rogulj

## **PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA**

Moram reagirati na čl.13. koji se referira na propozicije predložene čl.11. stavkom 1. prijedloga zakona, a koji predviđa subvencioniranje kamate za svako novorođeno ili usvojeno dijete u periodu trajanja osnovne subvencije, tj. u prve četiri godine, na način da se subvencionira još jedna godina po djetetu. Mislim da je to u osnovi pogrešno i da bi dodatne subvencije po novoj djeci trebalo omogućiti svim korisnicima koji djecu dobiju ili usvoje u minimalno duplom roku od osnovnog, tj. u periodu od 8 godina. To je veoma razložno iz osnovnog razloga što se prostom demografskom reprodukcijom smatra ako par ima dvoje djece, a tek parovi s troje i više djece zapravo aktivno potpomažu demografsku obnovu i snaženje budućnosti zemlje u istom smislu. Stoga smatram da je vrlo restriktivan prijedlog kojim bi se parove "pritiskalo" da u vrlo kratkom roku stvore više djece. Sve je i u direktnoj vezi i sa samim trendovima u socijalnom ponašanju i stanju nacije, kada je poznato da se parovi kasnije odlučuju stupiti u zajednicu i rađati djecu, kao i učestali problemi općenito oko samog stvaranja djece. Bio sam u Izraelu i tamo sam vidio da židovska zajednica, tj. vlast, izuzetno vodi brigu kako bi se pomoglo mlade obitelji židova da stvaraju troje i više djece. Kako i sami zakonski prijedlog da se dodatno subvencira kamata na kredite po rođenju ili usvajanju djeteta naslućuje brigu za demografskom obnovom, onada pogotovu smatram da je razložno da u Zakon uđe odredba koju prelažem, a to je konačno da korisnici subvencija za svako novorođeno ili usvojeno dijete u roku od 8 (osam) godina imaju dodatnu godinu subvencioniranja kamata. Time bi se na ispravniji način pomoglo mlade obitelji u periodu stvaranja novih života, kada su im troškovi i obveze inače povećani. Nadalje, u prijedlogu zakona spominju se pojmovi stan i kuća, što izvjesno podrazumijeva vlasništvo cijelog stana ili kuće. Mislim da u stvarnosti imamo i druge oblike vlasništva, kao što su suvlasništvo, pa ne vidim razloga da se Zakon ne dopuni i tim činjenicama. Obrazlažem to činjenicom da često kuće mogu biti jedinstvena uporabna cjelina koja se ne da etažirati, a dok u stvarnosti imamo dvije funkcionalne cjeline, tj. stana. Iz formalnih razloga, koje je definirao sami zakon iz područja građenja, u takvim okolnostima korisnici bi bili u nepovoljnom položaju u odnosu na standardne tj. jednoznačne situacije. Ovdje se vidi jasna intencija predlagatelja zakona da ide, možda i nehotimično, bankama na ruku, jer je za banke jednostavnije uspostaviti hipoteku na cjelinu, stan ili kuću. Stoga predlažem da se u prijedlog zakona pored samovlasništva stana ili kuće doda i pojam suvlasništvo stana ili kuće. Dižem palac za analizu jednog od prethodnih komentatora, koji predlaže subvencioniranje kamate cjelovitog kredita u određenom postotnom iznosu o odnosu na važeće kamate po ugovorenim kreditima. To bi pokazalo pravu skrb za naciju, a ne za banke. Ovako ispada po onoj staroj " žaba davi rodu !!!"

Primljeno na znanje

Primljeno na znanje

<p><b>Marijana Buhin</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA</b>  Poštovani, zanima me kako će se procjenjivati tko je u toj odabranoj manjini kojoj će država subvencionirati rate kredita? Kako će se znati tko je na vrijeme predao papire? I da li ima uopće smisla išta predavati, ako će se već unaprijed znati tko će subvencije dobiti? Ispada da su subvencije predviđene samo za odabrane, a dok se nije plaćao porez na prvu nekretninu svi smo bili isti. Molim da mi se to objasni jer u ovoj državi poštene ljudi su uvijek zakinuti.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>
<p><b>Ariana Korlaet</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA</b>  Subvencioniranje treba omogućiti i u slučaju kada je građanin vlasnik dijela stana ili kuće, a kupuje preostali dio stana ili kuće. Takav slučaj može biti nakon nasljeđivanja dijela nekretnine ili nakon razvoda braka pri otkupu dijela nekretnine od bivšeg bračnog druga.</p>	<p><b>Odbijen</b>  Pod pojmom "vlasništvo" ne podrazumijeva se "suvlasništvo"</p>
<p><b>HRVATSKA UDRUGA BANAKA</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA , OPĆE ODREDBE</b>  Članak 3. Na ugovorne odnose uređene ovim Zakonom primjenjuje se zakon kojim se uređuju obvezni odnosi, osim ako je ovim Zakonom propisano drukčije. Razlog: Potrebno je uskladiti i s drugim zakonima. Prijedlog: Na ugovorne odnose uređene ovim Zakonom primjenjuje se zakon kojim se uređuju obvezni odnosi te zakon kojim se uređuje potrošačko kreditiranje na odnose poslovne banke i korisnika kredita, osim ako je ovim Zakonom propisano drukčije.</p>	<p><b>Odbijen</b>  Ne prihvaća se, ne odnosi se na ugovorne odnose.</p>
<p><b>PRVA STAMBENA ŠTEDIONICA D.D.</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA , OPĆE ODREDBE</b>  Predlažemo da se u članku 1. (stavak 1) izraz "poslovnih banaka" zamijeni s "kreditnih institucija". Navedenim prijedlogom izmjena odredbe ovog Zakona proširuju se i na stambene štedionice kojima je osnovna svrha rješavanje stambenih potreba stambenih štediša odobravanjem stambenih kredita. Izraz "poslovne banke" potrebno je zamijeniti izrazom "kreditne institucije" i u ostatku teksta Zakona.</p>	<p><b>Prihvaćen</b>  Prihvaća se</p>



<p><b>Domagoj Čorić</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA , OPĆE ODREDBE</b>  Poštovani, način rješavanja problema kupnje prve nekretnine nije dobar jer se ovim zapravo potiče građane na zaduživanje u bankama bez obzira na kamatu. Radije uložite te novce u obnovu neke nekretnine u vlasništvu države te ju iznajmljujte po povoljnoj cijeni uz mogućnost otkupa. Tako biste riješili nekretninu koja je neiskorištena, a obitelji rasteretili od zaduživanja. Konkretni primjer: - mladi bračni par (u daljnjem tekstu: Korisnik) želi živjeti u Osijeku jer jedno od njih dvoje je dobilo posao tamo - Korisnik podnese prijavu Ministarstvu za upravljanje državnom imovinom (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) - u prijavi navede kakav stan ili kuću bi htjeli - uz prijavu dostavi potrebne dokumente kojima dokazuje pravo na prvu nekretninu - u katalogu mu se pokažu dostupne nekretnine (neadaptirane) te odabere onu koja mu najviše odgovara - potpiše se ugovor kojim se obvezuje u toj nekretnini biti minimalno 10 godina ili dok ju ne otkupi - Ministarstvo plati adaptaciju prema željama Korisnika do 60.000,00 kn (bez PDV-a) - ukoliko su potrebna veća sredstva za adaptaciju Korisnik se obvezuje platiti razliku - u 10 godina Korisnik plaća najam od najviše 500 kn (bez režija) - ukoliko se Korisnik odluči preseliti ili odustati od najma dužan je platiti pola iznosa preostale najamnine Ovime se dobivaju obnovljeni stanovi spremni za najam ili prodaju. Nakon 10 godina država zarađuje na najmu svojih nekretnina, a novci uloženi u adaptaciju ili obnovu su vraćeni. Ukoliko korisnici odluče otkupiti nekretninu država se rješava jedne brige i novce može uložiti u druge stvari. Nadam se da sam bio konstruktivan. Ugodan vam dan želim. :)</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje, ali komentar se ne odnosi na predmet zakona</p>
<p><b>Bojan Memić</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA , OPĆE ODREDBE</b>  Poštovani. Postao sam vlasnik stana prije 30 dana i time riješio stambeno pitanje. Međutim otplatni rok mi traje 20. godina te molim da razmotrite i prijelazno razdoblje za osobe koje su neposredno pred usvajanje zakona riješili stambeno pitanje a ostao im je dug prema bankama u razdobljem većem od npr. 95 %. Smatram da je kao i u svim zakonima tako i u ovom potrebno uvrstiti tranzicijsko razdoblje prije nego što se napravi rez između prava jednih i drugih zbog npr. mjesec - dva perioda, a priča se o zaduženjima na 20. - 30. godina. Lijepi pozdrav.</p>	<p><b>Odbijen</b>  Komentar se ne prihvaća, nije moguća primjena odredbi Zakona retrogradno.</p>
<p><b>Leana Brajković</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA , OPĆE ODREDBE</b>  Što nakon 31. srpnja 2018.? Što ako država izmijeni ili ukine taj zakon, budući da su naši zakoni često podložni izmjenama? Ovime ne rješavamo problem. Nama trebaju radikalnija rješenja tj. da se mladima prvo omoguće radna mjesta na neodređeno vrijeme pa je lakše planirati kredit i sve ostalo. Što ako među 1000 sretnika kojima se kredit bude subvencionirao opet budu podobni kao kod zapošljavanja? Što je sa ostalima? Mislím da je bio bolji prethodni zakon koji je kupca oslobađao plaćanja PDV-a pri kupnji prve vlastite nekretnine.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>

<p><b>Bermin Meškić</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA , OPĆE ODREDBE</b>  U članku 1. st. 2. ograničeno je korištenje privilegija iz Zakona do 31. 7. 2018. godine. Smatram da je takvo što nelogično propisivati obzirom da neće svi građani RH, zainteresirani za rješavanje stambenog pitanja, biti u mogućnosti u tom vremenskom razdoblju rješavati svoj status (posebice obzirom da kreditnu sposobnost etc.). Svjestan sam da RH nema budžet za važenje Zakona unedogled, ali prolongiranje roka bi sasvim sigurno dalo šansu i ostalima. A ne samo onima koji su kreditno sposobni u tim trenucima važenja predmetnog Zakona. Predlažem prolongiranje roka do 1. 1. 2020. godine.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>
<p><b>Ivan Friščić</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA , OPĆE ODREDBE</b>  Poštovani, Komentar na Članak 1.: Predlažem da se ovim Zakonom uredi i subvencioniranje kredita ne samo za kupnju stana ili kuće već i za IZGRADNJU KUĆE. Naime, i sam namjeravam sljedeće godine graditi novu kuću za svoju obitelj (a znam i još mnogo mladih obitelji koje planiraju isto) tako da mislim da bi trebalo i subvencionirati i novogradnju. Nadam se da će te uvažiti moj prijedlog jer mislim da bi bilo u redu poticati i one mlade obitelji koje ne žele nužno kupiti kuću već izgraditi novu iz temelja. Unaprijed zahvaljujem na razumijevanju. Ivan</p>	<p><b>Prihvaćen</b>  Prihvaća se</p>
<p><b>Marko Blažević Šusterić</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA , OPĆE ODREDBE</b>  Poštovani, Na početku pozdravljam svaku mjeru kako bi se pomoglo mladima pri kupnji nekretnine, s time da će ovaj zakon o subvencioniranju pomoći premalom broju građana RH. Pretpostavka je da će biti sredstava za oko 1600 stanova/kuća što je manji broj nego što se proda stanova i kuća u jednoj godini samo u Zagrebu. Tako da ovo postaje lutrijska mjera gdje će samo najsretniji, najspretniji i vjerojatno najbogatiji uspjeti u nakani da sudjeluju u državnom sufinanciranju. Druga mana ovog zakona je nešto što se u nekim djelatnostima zove „bill shock“. Primjer iz drugih djelatnosti: Osoba potpiše ugovor za neku uslugu na dvije godine u mjesečnom iznosu 300 kuna s popustom prvu godinu 50% znači 150 kn mjesečno. Nakon isteka tog promotivnog perioda, odnosno 13 mjesec kad dobije račun neugodno iznenadi jer joj je to značajno povećanje mjesečnih troškova i pokušava raskinuti ugovor, smanjiti ukupni iznos što rezultira nezadovoljstvom. Upravo zbog tog razloga neke djelatnosti pokušavaju što više izbjegavati takve mjere. Ovo je primjer u stotinama kuna, a kod ovog zakona povećanje će ići sa 1500 na 3000 kuna i ne jednu godinu nego 15 ili 20 i više godina. Zbog mogućeg 10%-tog povećanja kamate rata kredita se neće povećati za duplo nego čak i više. Treća, glavna mana je što ne potiče otvaranje novih radnih mjesta, ne potiče obnovu starih nekretnina, ne potiče gradnju tj. obnovu tog cijelog sektora, ne potiče mlade da grade kuću na svom/roditeljskom zemljištu koje je na selu nego ih potiče da se odsele sa sela u grad u već gotovu nekretninu. Bolji prijedlog zakona i manje opterećenje za državni proračun bi bilo kad bi država bila "jamac" za kredit pod uvjetom efektivne kamatne stope manje od 3,95% i dodatno uplaćivala CPI osiguranje kod osiguravajućeg društva koje također nije mala stavka prilikom otplate kredita. Pozdrav, Marko Blažević</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>

<p><b>Ivan Popović1</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA , SUBVENCIONIRANJE KREDITA</b>  Predlažem da se u članku 7. nakon teksta "koji nije stariji od 45 godina" doda slijedeći tekst: "na dan podnošenja zahtjeva za subvencioniranjem ", ili slično ovome tekstu. Mišljenja sam da bi dobnu granicu u tekstu članka trebalo jasnije definirati. Nejasno je u kojem će se trenutku "gledati" dobna granica (npr. datum stupanja na snagu zakona, datum predaje zahtjeva, odobravanja zahtjeva ili nekog drugog datuma). Također, prema nacrtu prijedloga zakona dobna granicu od 45 god. bi se, mišljenja sam, možda mogla tumačiti i na način da će subvencioniranje kredita trajati najduže do 45-te god., odnosno da će građanin koji "dobije" subvenciju u 43. godini imati pravo na istu samo 2 god. odnosno do navršene 45. god. života.</p>	<p><b>Prihvaćen</b>  Prihvaća se</p>
<p><b>Silvia Sivrić</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA , SUBVENCIONIRANJE KREDITA</b>  Molim da se podigne ljestivca starosti osoba za ostvarivanje prava za subvencioniranje stambenih kredita sa 45 na 50 godina kako bi se dala mogućnost i osobama koje nikada do sada nisu imali priliku riješiti svoju prvu nekretninu tako ni stambeno pitanje. Ukoliko ta starosna dob ostane ne promjenjena stvara se prostor za diskriminaciju po pitanjima ostvarivanja ovih prava koje je dostupno samo mladim parovima. Hvala na mogućnosti sudjelovanja,.... Silvia</p>	<p><b>Odbijen</b>  Ne prihvaća se, dobna granica u skladu je s najkraćim rokom otplate kredita.</p>
<p><b>MIRJANA ŠAFRAN</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA , SUBVENCIONIRANJE KREDITA</b>  Poštovani, U zakonu treba jasnije definirati uvjete za odobravanje subvencioniranja kredita, jer prema trenutno navedenom isti se odobravaju samo osobama koje kupuju stan ili kuću. Zakonom treba omogućiti sufinanciranje kredita i osobama koje žele izgraditi ili renovirati kuću jer veliki je broj mladih ljudi koji su iselili upravo iz sela ili manjih gradova. U ovakvim sredinama nema stanova za kupnju, a puno je starih kuća i imanja koja su napuštena. Ukoliko zaista želite spriječiti iseljavanje mladih obitelji, taj dio svakako uvrstite u ovaj zakon. Nadalje, predlažem da se nakon stupanja na snagu ovog zakona omogući prijava za dobivanje subvencije i osobama koje su već dale zahtjev banci za odobrenjem kredita i u procesu su rješavanja stambenog pitanja (kupanja/izgradnja/renoviranje kuće/stana), a od 01.01.2017. godine. Zahvaljujem unaprijed uz lijep pozdrav! Mirjana Šafran</p>	<p><b>Djelomično prihvaćen</b>  Prihvaća se komentar u dijelu koji se odnosi na izgradnju kuće</p>

<p><b>Ivan Medved</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA , SUBVENCIONIRANJE KREDITA</b></p> <p>Poštovani, trenutno gradim obiteljsku kuću, to nam je prva nekretnina i uskoro planiramo podići kredit... zanima me zašto ovim zakonom nije obuhvaćeno i sufinanciranje izgradnje novih kuća (ili dovršetak izgradnje) i postoji li mogućnost da se i taj dio obuhvati? također nigdje nije spomenuto mjesto gradnje/kupovine tj. grad ili ruralna sredina te indeks razvijenosti grada/općine, uzimanjem u obzir ovih parametara tj. povoljnijim sufinanciranjem potiče se i ostanak mladih obitelji u ruralnim sredinama... također kao i neki drugi komentatori predlažem produljenje vremena sufinanciranja na minimalno 6 godina... hvala!</p>	<p><b>Djelomično prihvaćen</b>  Djelomično se prihvaća u dijelu koji se odnosi na gradnju kuće.</p>
<p><b>Martin Rukavina</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA , SUBVENCIONIRANJE KREDITA</b></p> <p>Poštovani, ako potražnja građana bude veća od državne ponude broja subvencija tada bi u zakon trebalo uvesti imovinski cenzus da bi građani s manjim primanjima imali prednost, kao i oni s više djece ispred onih s visokim primanjima kojima ova subvencija i neće puno značiti. Također u Pravilniku o provedbi Zakona koji će doći nakon izglasavanja se neće moći uvesti dodatni uvjeti kao imovinski cenzus, neki ograničavajući čimbenik ili veličina obitelji stoga to treba staviti u ovaj Zakon.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>
<p><b>Neven Hadžić</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA , SUBVENCIONIRANJE KREDITA</b></p> <p>Poštovani, smatram da je predloženi zakon hvale vrijedan i da će biti od koristi građanima RH. Međutim moram istaknuti jednu negativnu komponentu koja mi se čini vrlo važna. Usporedbom članka 7 i 10 nacrtu prijedloga zakona proizlazi da građani pred zakonom neće biti u pravednom položaju jer se s jedne strane člankom 7 dopušta vlasništvo jednog stana ili kuće koja se prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće dok se člankom 10 ne omogućuje refinanciranje postojećih kredita za prije stečeni stan ili kuću kojom se riješilo stambeno pitanje. Dakle u jednom je slučaju stanje prije stupanja zakona na snagu diskvalifikacijska okolnost (npr. kupljen prvi stan prije stupanja zakona na snagu) dok u drugom slučaju nije. Time se građani koji stječu drugu, treću ili n-tu postavljaju u povoljniji položaj u odnosu na građane koji su stekli prvu nekretninu. Navedena nedorečenost ostavlja mogućnost da primjerice suprug u svojstvu vlasnika proda kuću supruzi koja se prijavljuje APN-u za subvencioniranje. Dakle, zakon treba ograničiti isključivo na prvu nekretninu ili u suprotnom uz zadržavanje postojećeg čl. 7 omogućiti refinanciranje postojećih stambenih kredita za prvu nekretninu kojom se riješilo stambeno pitanje. Lijepi pozdrav Neven Hadžić</p>	<p><b>Odbijen</b>  Komentar se ne prihvaća, nije moguća primjena Zakona retrogradno.</p>

<p><b>Dajana Petrina</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA , SUBVENCIONIRANJE KREDITA</b></p> <p>Poštovani, predlažem da se subvencioniranje kredita omogući i građanima koji žele izgraditi NOVU KUĆU. Vašim prijedlogom isključeni su svi oni koji uzimaju kredit kako bi izgradili novu kuću te bi na taj način mogli biti zaknuti za subvencioniranje. Vrlo često se dešava da je rekonstrukcija stare kuće znatno veći trošak nego izgradnja nove, niskoenergetske kuće. Na taj način bi omogućili obiteljima koje žele ostati u naseljima u kojima nema kuća ili stanova koje su za život bez rekonstrukcije da riješe svoje stambeno pitanje. Poticaji za izgradnju novih kuća su zaboravljeni u svim programima i mjerama te smatram kako ovdje to ne bi trebao biti slučaj.</p>	<p><b>Prihvaćen</b>  Pрийhvaća se</p>
<p><b>Milan Vatavuk</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA , SUBVENCIONIRANJE KREDITA</b></p> <p>Članak 7. treba biti nadopunjen slijedećim tekstom:  "Građani koji u vlasništvu imaju neuseljivi stan ili kuću sa zaštićenim najmoprimcem, a udovoljavaju gore navedenim uvjetima imaju pravo na subvencioniranje kredita."</p>	<p><b>Odbijen</b>  Ne prihvaća se, nije potrebno navoditi posebne slučajeve</p>
<p><b>Željko Međurečan</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA , SUBVENCIONIRANJE KREDITA</b></p> <p>Članak 7. je svima manje više nejasan, pa bi bilo dobro podijeliti ga na više stavaka i detaljnije obrazložiti. Imam slijedeći prijedlog njegova sadržaja: (1) Subvencioniranje kredita koji građanin uzima od poslovne banke za kupnju stana ili kuće radi rješavanja stambenog pitanja se pod uvjetima i na način propisan ovim Zakonom odobrava građaninu, koji je najmanje godinu dana prije stupanja na snagu ovoga Zakona imao prebivalište na području Republike Hrvatske i ne boravi izvan Republike Hrvatske sukladno odredbama zakona koji uređuje prebivalište građana. (2) Ispunjavanje uvjeta za dobivanje stambenog kredita utvrđuje poslovna banka, ali se subvencioniranje kredita uvjetuje time da građanin nije stariji od 45 godina u trenutku stupanja na snagu ovoga Zakona te da ima bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera, što mora dokazati sukladno propisima koji uređuju obiteljsku zajednicu odnosno zajednicu obiteljskog života. (3) Bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner u smislu ovoga zakona smatra se članom obitelji. (4) Zahtjev za subvencioniranje kredita građanin podnosi u svoje ime te u ime člana obitelji, čime se iscjeljuje pravo podnošenja zahtjeva od strane drugog člana obitelji. (5) Građanin kao niti član obitelji u trenutku podnošenja zahtjeva, ne smije biti vlasnik odnosno suvlasnik nekretnine. (6) Iznimno, ukoliko građanin odnosno član obitelji ima u vlasništvu jedan stan ili kuću ili je bilo tko od njih suvlasnik samo jedne nekretnine, kredit se može subvencionirati ukoliko pravnim poslom (prodajom, darovanjem i sl.) u roku od godinu dana od početka subvencioniranja, dokaže prestanak vlasništva odnosno suvlasništva. U suprotnom se pravni posao sklopljen na temelju ovoga Zakona raskida te je građanin dužan vratiti subvencionirani iznos kredita uvećan za zatezne kamate.</p>	<p><b>Odbijen</b>  Odredbe prijedloga Zakona su jasne</p>

<p><b>HRVATSKA UDRUGA BANAKA</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU</b>  <b>STAMBENIH KREDITA , SUBVENCIONIRANJE</b>  <b>KREDITA</b></p> <p>Članak 7. Subvencioniranje kredita koji građanin uzima od poslovne banke za kupnju stana ili kuće radi rješavanja svojeg stambenog pitanja (u daljnjem tekstu: subvencioniranje kredita) 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 poslovna banka, koji 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 zbog potreba vlastitog stanovanja. Razlog: Potrebno točno definirati tko ostvaruje pravo na subvencionirani kredita prema starosnoj dobi odnosno u kojem trenutku se utvrđuje starosna dob klijenta; Prijedlog: –"koji je u godini podnošenja zahtjeva za kredit mlađi od 45 godina ili će u toj kalendarskoj godini navršili 45 godina"</p>	<p><b>Prihvaćen</b>  Prihvaća se</p>
<p><b>Marko Blažević Šusterić</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za</b>  <b>odobravanje subvencioniranja kredita</b></p> <p>Zašto rok otplate ograničavati? Ako je nekome potrebno npr. 250 000 kuna za kupnju neke male kuće na selu zašto bi morao plaćati kamate 15 godina ako to može otplatiti za 10 godina. Trebalo bi ograničiti iznos mjesečne rate kako bi se izbjegle zloupotrebe na 3000 kuna. Na ovaj način netko s velikim primanjima može uzeti 100000 eura na 15 godina i s produženjem za djecu država bi mu financirala znatno veći iznos nego drugima kojima je vjerojatno potrebija pomoć kroz sufinanciranje.</p>	<p><b>Prihvaćen</b>  Primljeno na znanje</p>
<p><b>Marko Blažević Šusterić</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za</b>  <b>odobravanje subvencioniranja kredita</b></p> <p>Potrebno proširiti mogućnosti subvencioniranja na kupnju građevnog zemljišta i za troškove izgradnje privatnih kuća (gradnja, dozvole, priključci, projekt i sve ostale troškove vezane uz gradnju).</p>	<p><b>Djelomično prihvaćen</b>  Djelomično se prihvaća</p>
<p><b>Marko Blažević Šusterić</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za</b>  <b>odobravanje subvencioniranja kredita</b></p> <p>U zakon potrebno staviti mogućnost prijevremene otplate dijela i cijelog iznosa kredita bez dodatne naknade.</p>	<p><b>Odbijen</b>  Ne prihvaća se, regulirano odredbama Prijedloga Zakona.</p>
<p><b>Tonči Jelavić</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za</b>  <b>odobravanje subvencioniranja kredita</b></p> <p>Pozdrav, mislim da biste pri izradi ovog zakona trebali razmišljati o obitelji koja planiraju izgraditi vlastitu nekretninu. Naime, postoje manje sredine u kojima ne možete kupiti stan jer ih jednostavno nema na prodaju ili pak postoje kuće koje su rađene prije više desetaka godina a kojima je potrebno značajno ulaganje u adaptaciju. Isto tako na tržištu ima jako puno kuća kojima stambena površina premašuje 200 m2 a koja možda nekim obiteljima jednostavno nije potrebna. Osobno razmišljam o izgradnji montažne kuće koja udovoljava energetskom A certifikatu, čija je kvadratura mojoj obitelji od 130 m2 zadovoljavajuća. Mislim da ste sa ovim postojećim prijedlogom potaknuli prodaju stanova te već izgrađenih kuća, a ne gradnju novih i na taj način demotivirali mlade obitelji da izgrade svoj dom, po svojoj želji, a ne kako je već netko izgradio.</p>	<p><b>Prihvaćen</b>  Prihvaća se</p>

<p><b>Ariana Korlaet</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>  Članak 7. Subvencioniranje kredita koji građanin uzima od poslovne banke za kupnju stana ili kuće radi rješavanja svojeg stambenog pitanja (u daljnjem tekstu: subvencioniranje kredita) 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 poslovna banka, koji 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 ili koji u vlasništvu ima samo dio stana ili kuće čiji preostali dio kupuje zbog potreba vlastitog stanovanja.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>
<p><b>Matija Zečević</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>  Poštovani, predlažem da se uključi i mogućnost kupnje prve nekretnine putem ovog Zakona i za one mlade i potencijalno višečlane obitelji koje zadovoljavaju opće uvjete, ali: 1. su prisiljene zbog aktivnosti koje su već pokrenute, tj. aktivnosti koje su u tijeku podići kredit za kupnju prve nekretnine već u prvoj polovici 2017. godine, tj. prije stupanja na snagu ovog Zakona, ali u godini donošenja Zakona, 2. su dignule kredit unutar vremenskog raspona do npr. 3 godine prije donošenja ovog Zakona (napomena: 4 godine je vremensko razdoblje definirano u Zakonu kao osnovno razdoblje subvencioniranja kredita) na način da im se omogući refinanciranje već podignutog kredita novim kreditom po uvjetima definiranim ovim Zakonom. Primjerice, ako je obitelj dignula kredit za kupnju prve nekretnine u 09. mjesecu 2014. godine, a po novom Zakonu im se odobri refinanciranje tog kredita npr. u 9. mjesecu 2017., ta obitelj bi profitirala na sljedeće načine: • imala bi subvenciju plaćanja kamata od min. 1 godine u razdoblju od 09.2017. do 09.2018. (na taj način je subvencionirana 1 godina od ukupne 4 početne godine kreditiranja koliko Zakon predviđa), • ukoliko bi se obitelj proširila rođenjem ili posvajanjem djeteta, prolongiralo bi se razdoblje subvencioniranja za dodatnih 2 godine prema čl. 13., • ukoliko član obitelji ima utvrđeni invaliditet veći od 50% dodatno bi se subvencionirao kredit za jednu godinu prema čl. 12., • imala bi povoljniju kamatnu stopu za min. još dvije godine nakon isteka subvencioniranja prema 3. stavku čl. 11. itd. Na taj način bi se velikim dijelom izbjeglo diskriminiranje obitelji koje su već morale dignuti komercijalne kredite za rješavanje kupnje prve stambene nekretnine. Stoga, molim, dozvolite refinanciranje postojećeg kredita za kupnju prve nekretnine podignutog unutar razumnog vremenskog razdoblja prije donošenja ovog Zakona novim kreditom ostvarenim po ovom Zakonu.</p>	<p><b>Odbijen</b>  Komentar se ne prihvaća, nije moguća primjena Zakona retrogradno.</p>

<p><b>Krešimir Crljenko</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>  Poštovani, članak 8., stavak 1. Zakona nije dovoljno jasan i molim odgovor na pitanje: treba li stan ili kuća za čiju se kupnju traži subvencioniranje imati i akt za građenje i akt za uporabu građevine ili je dovoljan jedan od navedenih akata? To je bitno za kupnju stanova koji su u izgradnji i još nemaju uporabnu, ali imaju građevinsku dozvolu, te se postavlja pitanje hoće li se subvencionirati kupnja i takvih stanova. Za usporedbu, članak 15., stavak 3. istog Zakona propisuje dokumentaciju potrebnu za odobravanje subvencije i tamo se navodi da je potrebna '... kopija akta za građenje Ili uporabu...', što znači da taj članak propisuje da je dovoljan samo jedan od navedenih akata. Stoga molim odgovor na pitanje hoće li se subvencionirati i kupnja stanova u izgradnji. Hvala!</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Propisana dokumentacija koju se prilaže ovisi o stanju nekretnine. Ukoliko je završena prilaže se akt za uporabu</p>
<p><b>Ivan Popović1</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>  Predlažem da se u članka 8. stavak 1 iznos od 1900,00 eura zamjeni s iznosom od 1500,00 eura (ili razmotriti drugi no manji iznos od 1900,00 eura). Kako je jedan od osnovnih ciljeva koji se želi postići donošenjem i provedbom ovog zakona demografska obnova društva, mišljenja sam da bi se ciljano trebalo poticati kupovina nekretnina većih kvadratura. Izračunom odnosno dijeljenjem maksimalnog iznosa subvencioniranog kredita (100.000,00 eura) i maksimalne prodajne cijene po m2 (1900,00 eura) dobiva se nekretnina od nekih 52 m2. Po meni, teško je za očekivati da će obitelj koja posjeduje nekretninu od 52 m2 „značajnije raditi“ na demografskoj obnovi. Snižavanjem spomenutog iznosa s jedne strane utjecalo bi na kupovinu većeg broja nekretnina većih kvadratura, dok bi se s druge strane izvršio dodatni „pritisak“ na prodavatelje za snižavanjem i dalje često nerealno visokih cijena nekretnina. Predviđam da bi prihvaćanje ovoga prijedloga utjecalo i na povećanje broja dobivenih subvencija u okvirima odobrenog budžeta, a što bi također dodatno utjecalo na demografsku obnovu. Uz članak 10. vezano uz odabir poslovne banke, predlažem da se ovim zakonom ili pod zakonskim aktom definira da se odabire najmanje 3 banke s najpovoljnijim uvjetima. Na taj način građanin ne bi bio "prepušten na milost" jednoj banci da li će mu ista odobriti kredit ili će zbog nekih "njenih" razloga isti odbiti.</p>	<p><b>Prihvaćen</b>  Prihvaća se</p>
<p><b>Nataša Stepčić</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>  Vezano uz članak 9 gdje se navodi kako rok otplate ne smije biti kraći od 15 godina, smatram da je potrebno skratiti minimalni rok otplate. Također, smatram da je potrebno dodati odredbu i o mogućnosti prijevremene otplate kredita, ako ne prije isteka minimalnog roka otplate, onda bar nakon istega istog.</p>	<p><b>Odbijen</b>  Ne prihvaća se, propisani rok je primjeren</p>
<p><b>Igor HoOs</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>  Odobrava li se kredit i za gradnju kuće, ili samo za kupnju?</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Daje se mogućnost sufinanciranja kredita i za gradnju kuće</p>



<p><b>Neven Hadžić</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>  Poštovani, najveći iznos kredita koji se subvencionira potrebno je uskladiti s minimalnim tehničkim uvjetima važećim za stjecanje prava na oslobođenje od poreza na prvu nekretninu u skladu s brojem članova kućanstva. U suprotnom se samcima omogućuje kupovina luksuzne nekretnine male kvadrature što stavlja u nepovoljan položaj kućanstva s većim brojem osoba. Srdačan pozdrav Neven Hadžić</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje, ne odnosi se na Prijedlog Zakona.</p>
<p><b>Marko Stupin</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>  Poštovani, mislim da bi u zakon svakako trebalo uvrstiti i subvencioniranje stambenih kredita za izgradnju nove kuće. Postoje mnogi mladi parovi koji žele izgraditi svoj dom a zbog sadašnje situacije se još nisu odlučili na isto. Supruga i ja imamo kupljeno zemljište i projekt za gradnju kuće, željeli b i riješiti stambeno pitanje i zasnovati obitelj ali ne bi htjeli živjeti u stanu. Ukoliko bi se subvencionirao kredit za izgradnju nove kuće to bi pomoglo i nama i mnogim ostalim maldim parovima koji su u istoj situaciji. Lijep pozdrav, Marko Stupin</p>	<p><b>Prihvaćen</b>  Prihvaća se</p>
<p><b>Petar Berislav Ferenčina</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>  Ograničenje kredita na iznos od 100.000,00 eura ni približno dovoljno. Socijalna pomoć subvencioniranja kredita osobi koja može dići kredit od 100.000,00 eura sigurno nije potrebna takva pomoć. 10 do 20 tisuća eura je više nego dovoljno kako bi se riješilo stambeno pitanje onima kojima je to stvarno potrebno.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>
<p><b>Jana Legović</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>  Poštovani, u navedenom Zakonu trebalo bi regulirati i suvlasništvo nekretnine. Prema navedenom, ostati će uskraćeni potpore oni građani koji su suvlasnici nekretnine, a istu nisu u mogućnosti koristiti (npr. zbog korištenja nekretnine drugih članova obitelji, suvlasništvo nekretnine daleko od mjesta prebivališta i posla).</p>	<p><b>Odbijen</b>  Pod pojmom „vlasništvo“ ne podrazumijeva se suvlasništvo</p>
<p><b>Ivančica Poljanica</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>  U prijedlogu zakona nije definirano da li bračni drug smije biti npr. u suvlasništvu stana ili kuće npr s još četiri osobe, tj da li će biti isključene samo osobe koje u vlasništvu imaju nekretninu 1/1 ili i osobe koje su u suvlasništvu u bilo kojem omjeru. Stoga predlažem da se točno definira u kojem obliku će biti dozvoljeno vlasništvo druge nekretnine, ako će uopće biti dozvoljeno.</p>	<p><b>Odbijen</b>  Pod pojmom „vlasništvo“ ne podrazumijeva se suvlasništvo</p>

<p><b>TOMISLAV ŠUŠNJAR</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>  U prijedlogu zakona nije navedeno da li je onemogućeno sudjelovati u poticajima i osobama koje su u svome vlasništvu imale nekretninu 1/1, ili vlasništvo u nekom drugom omjeru tj. onima koji su provotnu nekretninu prodale prije stupanja na snagu navedenog zakona. Također zakon je nedorečen i nepravedan oko kupnje druge nekretnine uz uvjet prodaje prve. Nije jasno navedeno što znači prodaja prve nekretnine (da li je dovoljno zalijepiti na ulaz od zgrade da se prodaje stan ili ga oglasiti kroz određenu agenciju za nekretnine i što sa poticajima ako se rva nekretnine ne uspije prodati u nekom zadanom vremenu ako zadano vrijeme uopće postoji). Zakonodavac nije predvidio da obitelji sa novim članom ili članovima zbog kojih i ima pravo na proširenje životnog prostora da mnogočlanim obiteljima nisu možda bitni stambeni kvadrati nego razmještaj, jer postoje stanovi od 80 m2 koji imaju samo jednu spavaću sobu, te bi obitelj sa dvoje djece morala prodati ili dati u prodaju navedeni stan i kupiti veći sa dvije spavaće sobe iako na tržištu postoje i manji stanovi od 80m2 sa dvije spavaće sobe. Ova primjedba je u smjeru zašto se uvjetuje kupovina većeg stana jer nekad i stan manji za npr. 1m2 može biti funkcionalno boljeg rasporeda nego stan koji je veći ali ga se prodaje zbog kupovine novoga.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje, navedeno se ne odnosi na ovaj Prijedlog Zakona.</p>
<p><b>Jelena Skočić</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>  Poštovani, mišljenja sam da se članak 8. stavak 2 i članak 9. stavak 2 trebaju izbrisati jer su osobe koje uzimaju kredite veće od 100 000 eura većinom financijski situirane i sposobne otplaćivati taj kredit i bez subvencija, iako predlažete da će im se sufinancirati samo iznos do 100 000 eura. Ili ograničite u zakonu kvadraturu stana/kuće koja se može kupiti ovisno o broju članova kućanstva. Ovaj bi zakon prvenstveno trebao pomoći mladim parovima i obiteljima koji su slabijeg imovinskog stanja.</p>	<p><b>Odbijen</b>  Komentar se ne prihvaća, podnositelj zahtjeva treba biti kreditno sposoban.</p>
<p><b>Marija Popović</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>  Poštovani, lijepo molim pojašnjenje čl. 7, vezano za nekretninu bračnog druga. Naime, što ako je bračni drug suvlasnik dijela nekretnine (npr. pola ili trećine kuće ili stana) koju je naslijedio, ali je ne prodaje (jer - tko će kupiti pola stana ili kuće ako drugi suvlasnik ne želi prodati kuću ili stan jer u toj nekretnini živi?!). Da li u tom slučaju uvjet za dobivanje subvencije nije ispunjen, ili se možda bračni drug koji diže kredit može prijaviti ali će dobiti manje bodova? Također, što znači "ako je prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće zbog potreba većeg stana ili kuće" - da li to znači da nekretnina treba biti oglašena za prodaju kroz određeno vrijeme ili na koji način se provjerava ovaj kriterij? Na kraju, predlažem da se u čl 7 precizira da se radi o vlasništvu na nekretnini 1/1. Unaprijed hvala na odgovoru!</p>	<p><b>Odbijen</b>  Pod pojmom „vlasništvo“ ne podrazumijeva se suvlasništvo</p>

<p><b>Bermin Meškić</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>          Čl. 9. st. 1. predloženog Zakona predlažem mijenjati, na način da se propiše da rok otplate nije kraći od 10 godina. Ukoliko ostane ovakva odredba, mišljenja sam da ćemo diskriminirati ljude koji mogu otplatiti stan u kraćem roku. Svjestan sam da skraćivanjem roka RH će platiti više u razdoblju od četiri godine subvencioniranja kredita. Ali treba dati i tu šansu građanima RH. Posebice, imajući u vidu činjenicu da nema puno takvih ljudi, koji si mogu priuštiti kredit na tako kratko razdoblje. Također, u prilog tezi smanjivanja roka otplate govori i to da će banke prosuđivati kreditnu sposobnost a samim time i dio plaće koji može biti utrošen na kreditno zaduženje.</p>	<p><b>Odbijen</b>          Ne prihvaća se, predloženi rok otplate je primjereniji</p>
<p><b>Ivan Dušan</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>          Mislim da bi iznos iz stavka 1 ovog članka trebalo definirati ovisno o županiji, nije isto kupuje li se stan u Dubrovniku, Zagrebu, Sisku ili Gospiću</p>	<p><b>Odbijen</b>          Ne prihvaća se, nije moguće propisati</p>
<p><b>Nezavisni hrvatski sindikati</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>          Stavkom 3. članka 8. određeno je kako se subvencioniranje kredita ne odobrava za kupnju stana ili kuće koja je izgrađena u okviru programa društveno poticane stanogradnje, odnosno programa stambenog zbrinjavanja koje provodi Republika Hrvatska, sukladno posebnim propisima. Odnosi li se navedeno na programe POS-a te stambenog zbrinjavanja na područjima od posebne državne skrbi te stradalnika Domovinskog rata ili sve na sve ostale olakšice i subvencije kojima je Republika Hrvatska potpomogla stambeno zbrinjavanje?</p>	<p><b>Djelomično prihvaćen</b>          Komentar se djelomično prihvaća</p>
<p><b>Nezavisni hrvatski sindikati</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>          Vezano uz stavak 1. članka 10. možda bi bilo bolje navesti najnižu efektivnu kamatnu stopu koja uključuje sve troškove kredita kao uvjet odabira banke, umjesto navođenja najpovoljnijih bankarskih uvjeta. Činjenica je kako na tržištu banke drukčije određuju efektivnu kamatnu stopu, u smislu uključenosti pojedinih kategorija troškova, kao što su primjerice troškovi police osiguranja, a i banke različitom vremenskom dinamikom vrše kapitalizaciju, što utječe na stvarnu cijenu posuđivanja u odnosu na nominalnu kamatnu stopu čiji niži iznos ne znači nužno niže troškove posuđivanja. Vezano uz subvencionirano kreditiranje, možda bi trebalo urediti model za ujednačeno određivanje efektivne kamatne stope banaka što bi ujedno ubrzalo postupak odabira banke, a i osiguralo prijeko potrebnu transparentnost.</p>	<p><b>Odbijen</b>          Komentar se ne prihvaća, ne odnosi se na ovaj Prijedlog Zakona, propisano posebnim propisima</p>
<p><b>Nezavisni hrvatski sindikati</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>          Vezano za članak 15. postavlja se pitanje u kojem roku korisnik kredita mora prodati predmetni stan ili kuću i što će se dogoditi ako iste ne proda? Mišljenja smo kako u Zakonu mora biti određeno na koji način će se rješavati navedene situacije.</p>	<p><b>Prihvaćen</b>          Prihvaća se</p>

<p><b>Nezavisni hrvatski sindikati</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>  Vezano za članak 17. mišljenja smo kako je potrebno odrediti rok u kojem APN mora odlučiti o odobravanju subvencioniranog kredita, osobito uzimajući u obzir činjenicu kako će se subvencija moći koristiti za kupnju „stare“ nekretnine te će kupcima, odnosno prodavateljima sigurno trebati barem okvirni rok realizacije kupnje nekretnine. Ukoliko APN odluči da neće subvencionirati kredit, postoji li u tom slučaju pravo na žalbu? Mišljenja smo kako je isto potrebno urediti Zakonom.</p>	<p><b>Odbijen</b>  Ne prihvaća se, iz razloga što se u postupku donošenja odluke može pribavljati dodatna dokumentacija za ispunjavanje propisanih uvjeta te se ovaj postupak ne može vremenski ograničiti.</p>
<p><b>HRVATSKA UDRUGA BANAKA</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>  Članak 8. stavak (1) (1) Subvencioniranje kredita se odobrava samo za kupnju stana ili kuće koja je izgrađena na temelju akta za građenje, odnosno koja ima akt za uporabu građevine, čija prodajna cijena s porezom na dodanu vrijednost nije veća od 1.900,00 eura u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke po m<sup>2</sup> neto korisne površine stana ili kuće. Razlog: U stavku 1. je navedeno da se krediti odobravaju za kupnju stana ili kuće koja je izgrađena na temelju akta za građenje, odnosno koja ima akt za uporabu građevine. Obzirom da je veliki broj objekata legaliziran te da oni imaju Rješenje o izvedenom stanju, a ne akt za građenje ili uporabu omogućiti kreditiranje i tih objekata. Prijedlog: • dodati u tekstu prvog stavka da stan ili kuća koja se kupuje može biti na temelju Rješenja o izvedenom stanju. • Pojašnjenje koje se odnosi i na članak 8. i na članak 15.st.3. u dijelu dokumentacije za nekretninu: Nacrt Prijedloga Zakona o subvencioniranju stambenih kredita u većini svojih članaka potpuno je identičan bivšem Zakonu o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita iz 2011. godine (osim što se u ovom nacrtu dodaju odredbe o kući, novorođenoj djeci, tjelesnom oštećenju i sl., a nema odredbi o jamstvu). Stoga će u praksi paralelno egzistirati skoro 2 identična Zakona o subvencioniranju kamate s već spomenutim razlikama (bez državnog jamstva, ali s dodatnim subvencijama, mogućnošću kupnje kuća, starijih stanova i sl.). Međutim, ovaj nacrt prijedloga Zakona o subvencioniranju stambenih kredita, čini se, upravo radi prepisivanja odredbi iz Zakona iz 2011. godine nije uzeo u obzir promjene zakonske regulative koje su se dogodile u međuvremenu, osobito vezano na Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgrada te Zakon o gradnji (npr. čl.15.st.3. propisana dokumentacija vezana na kreditirani objekt). Nadalje, za razliku od ranijeg zakona iz 2011. predmet kreditiranja po ovom novom Zakonu mogu biti i kuće, te stanovi (nije preduvjet izgradnja niti kupnja od investitora kao do sada), te predlažemo sukladno tome prilagoditi popis dokumentacije potrebne za dokazivanje namjene (čl.15.). Isto tako, kako predmetom kupnje/kreditiranja, za razliku od Zakona iz 2011. godine mogu biti i "rabljene" nekretnine (stan i kuća), a imajući u vidu nesređene zemljišne knjige u RH, predlažemo ovim Zakonom jasnije definirati koje nekretnine mogu biti predmetom kupnje/kreditiranja, a posljedično i sufinanciranja – da li samo nekretnine upisane u zemljišne knjige ili predmet kreditiranja/sufinanciranja mogu biti i nekretnine upisane u Knjigu položenih ugovora (KPU), Kartone zemljišta, nekretnine koje nisu upisane u zemljišne knjige, povezivanje KPU, obnove i preoblikovanja zemljišnih knjiga, nesređena zk. stanja, nekretnine s upisanim pravima korištenja/društvenim</p>	<p><b>Odbijen</b>  Ne prihvaća se, odredbe su jasne. Rješenje o izvedenom stanju je akt za uporabu građevine. Ne prihvaća se, dokumenti koje se predlaže usvojiti kao relevantnu dokumentaciju nisu dokaz o vlasništvu.</p>

vlasništvom, zabilježbama daljnjeg terećenja i otuđenja npr. kod nekretnina koje su ulazile u program obnove ratom porušenih objekata, i dr. ) Kreditiranje novogradnje po Zakonu iz 2011. nije bilo sporno u tom dijelu jer se radilo o novim stanovima koji su morali biti upisani (etažirani) u zemljišne knjige. Međutim, kako ovaj Zakon otvara veći opseg mogućnosti predmeta kupoprodaje/kreditiranja, za očekivati je da će se među tražiteljima kredita pojaviti i zainteresirani za kupnju nekretnine koja je upisana u Kartone zemljišta, KPU i sl., te bi radi pojašnjenja uvjeta odnosno zahtjeva na strani nekretnine trebalo definirati jasnije o "kvaliteti" nekretnini" osim, ako se ovim Zakonom mislilo obuhvatiti sve nekretnine. No, to ne bi proizlazilo iz čl.15.st.3.al.4. u kojem piše da je jedan od dokumenata "kopija zemljišnoknjižnog izvataka). Iz ovoga bi proizlazilo da su ostale situacije isključene (npr. izvadak iz KPU nije pravno istovjetan zemljišnoknjižnom izvatku; imajući u vidu da je većina Novog Zagreba u režimu KPU, a i ostalih gradova u RH, predlažemo ovo jasnije definirati kako bi se izbjegli potencijalni problemi s klijentima kod zahtijevanja i odobravanja kredita.

**HRVATSKA UDRUGA BANAKA**  
**SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za**  
**odobrovanje subvencioniranja kredita**

Članak 9. stavak (1) (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. Razlog: Iz ovog članka proizlazi da se krediti mogu odobravati samo uz valutnu klauzulu EUR. Obzirom da je trenutno potražnja stambenih kredita u kunama veća od kredita s valutnom klauzulom EUR razmotriti mogućnost ponude kredita i u kunama. Nadalje za kredite s valutnom klauzulom EUR predlažemo definirati iznos kredita glede tečaju na dan ugovaranja kredita jer obveza nastaje potpisom ugovora. Obzirom da dosadašnju praksu realizacije kredita uz subvenciju APN potrebno je u zakonu preciznije definirati mogućnosti otplate kredita nakon realizacije istog (refinanciranje). Vezano na valutu obveze po ovim kreditima (EUR) napomenuli bi da će Hrvatski sabor vjerojatno, paralelno sa ovim Zakonom donijeti i novi Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju kojim je propisana mogućnost konverzije (promjene) valute u kune ili drugu alternativnu valutu (čl.23.) koju banka treba omogućiti (bezuvjetno i na zahtjev klijenta). Stoga predlažemo da se kod određivanja valute kredita uzme i obzir i ova zakonska mogućnost koja proizlazi za klijente iz drugog propisa (konverzija u kune), odnosno predlaže se da promjena valute iz EUR u neku drugu valutu (kuna ili alternativna valuta) ne bude zapreka za klijente osobito u dijelu sufinanciranja. Ako do ove situacije i dođe, anex ugovoru će trebati potpisati i APN. Prijedlog: Razmotriti mogućnost ponude kredita u kunama te definiranje iznosa kredita u EUR prema datumu ugovaranja kredita, kao i regulirati mogućnost konverzije valute kredita sukladno posebnom propisu o stambenom potrošačkom kreditiranju. S obzirom da je drugim propisima Zakon o obveznim odnosima, Zakon o potrošačkom kreditiranju odnosno po novom Zakonu o stambenom potrošačkom kreditiranju, banka obvezna omogućiti klijetima prijevremenu djelomičnu otplatu kredita uslijed koje klijenti mogu tražiti skraćenje roka ili izmjenu visine mjesečne rate potrebno je ovim zakonom regulirati slijedeće: - da li je u razdoblju subvencije kredita moguća prijevremena djelomična otplata kredita i pod kojim uvjetima - mogućnost promjene roka otplate kredita nakon isteka razdoblja subvencije (osobito u odnosu na razdoblje +2 godine, te nakon toga).

**Odbijen**

Ne prihvaća se, odredbama se ne propisuje valuta odobrovanja kredita.

<p><b>HRVATSKA UDRUGA BANAKA</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>  Članak 7. Subvencioniranje kredita koji građanin uzima od poslovne banke za kupnju stana ili kuće radi rješavanja svojeg stambenog pitanja (u daljnjem tekstu: subvencioniranje kredita) 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 poslovna banka, koji 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 zbog potreba vlastitog stanovanja. Razlog: Potrebno točno definirati tko ostvaruje pravo na subvencionirani kredita prema starosnoj dobi odnosno u kojem trenutku se utvrđuje starosna dob klijenta; Prijedlog: –"koji je u godini podnošenja zahtjeva za kredit mlađi od 45 godina ili će u toj kalendarskoj godini navršili 45 godina" Članak 10. stavak 1. (1)Subvencioniranje kredita se odobrava za kredite za čije je dobivanje zahtjev podnesen nakon stupanja na snagu ovoga Zakona poslovnoj banci koja na tržištu daje kredite za kupnju stana ili kuće pod najpovoljnijim uvjetima i u skladu s ovim Zakonom. Razlog: Budući da iz formulacije stavka 2 članka 10 proizlazi da će biti objavljen natječaj sa uvjetima na koji će se javiti poslovne banke sa ponudama, te će se poslovne banke birati prema tome kakve tržišne uvjete trenutno nude nije potrebno navođenje najpovoljnijih uvjeta u stavku 1. Prijedlog: Subvencioniranje kredita se odobrava za kredite za čije je dobivanje zahtjev podnesen nakon stupanja na snagu ovoga Zakona poslovnoj banci koja na koja na tržištu daje kredite za kupnju stana ili kuće i koja je sklopila ugovor iz stavka 3. ovog članka.</p>	<p><b>Djelomično prihvaćen</b>  Komentar se prihvaća djelomično</p>
<p><b>Bojan Lazić</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita</b>  Komentar na čl. 9. Potpuno pogrešna regulativa. Na ovaj način država namjesto da potiče kvalitetniju kupnju, zapravo kupce potiče na dugoročno zaduživanje. Nema smisla navoditi da će biti subvencionirani krediti koji se uzimaju namjane na 15 godina, jer postoje oni korisnici koji nemaju potrebu zaduživati se na toliko dug period. I dalje je, po navedenom, bolje rješenje porezna olakšica nego ova ponuda.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>
<p><b>Željko Međurečan</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Način subvencioniranja kredita</b>  Kredit bi trebalo subvencionirati dodatno za godinu ili dvije i ako podnositelj zahtjeva ima rođeno ili usvojeno dijete ne starije od npr. 5 godina (za svako dijete)..To bi bilo i zbog toga što se mlade obitelji s djecom ipak moraju odlučiti za veću kvadraturu stana (dječja soba, dodatno kupatilo ili wc).</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>

<p><b>PRVA STAMBENA ŠTEDIONICA D.D.</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Način</b>  <b>subvencioniranja kredita</b></p> <p>Predlažemo pojašnjenje/izmjenu članka 11. stavak (2) na način da novi tekst glasi: Efektivna kamatna stopa (EKS) na kredit iz stavka 1. ovoga članka prve četiri godine njegove otplate ne može biti veća od 3,95% godišnje. Predloženom izmjenom jasnije se definira visina kamatne stope obzirom da se postojećim tekstom može razumijeti da je visina nominalne kamatne stope maksimalno 3,95% od efektivne kamatne stope.</p>	<p><b>Prihvaćen</b>  Prihvaća se</p>
<p><b>HRVATSKA UDRUGA BANAKA</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Način</b>  <b>subvencioniranja kredita</b></p> <p>Članak 11. stavak (2) i (3) (2) Kamata na kredit iz stavka 1. ovoga članka prve četiri godine njegove otplate ne može biti veća od 3,95% efektivne kamatne stope (EKS) godišnje. (3) Kamata na kredit iz stavka 1. ovoga članka po proteku prve četiri godine njegove otplate, a najmanje dvije godine, ne može biti viša od 10% od kamate određene za prve četiri godine otplate. Razlog: (2) Pri definiranju maksimalnih kamata u ovom zakonu trebalo bi uzeti u obzir činjenicu da je u postupku donošenje Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju s pripadajućom Odlukom o načinu izračuna EKS-a, koji će se po stupanju na snagu primjenjivati na kredite koje će biti subvencionirani temeljem ovog zakona. Istovremeno, budući da poslovne banke različito izračunavaju efektivnu kamatnu stopu, predlaže se zakonom definirati visinu nominalne kamatne stope na isti način kako je ista definirana prijedlogom Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, umanjenu za određeni broj postotnih poena. S obzirom da se po subvencioniranom kreditu subvencija provodi tijekom prve četiri godine koje se u slučaju ispunjenja uvjeta iz članka 12. i 13. mogu produžiti za godinu, dvije ili više godina predlaže se definiranje maksimalne nominalne kamatne stope za razdoblje subvencije. Nadalje, predlaže se definirati kamatnu stopu za određeno vrijeme, neovisno o rokovima trajanja subvencije, kako bi se izbjegla pogrešna tumačenja rokova otplate kredita u kojima je propisano ograničenje visine kamate sukladno ovom Zakonu. Nadalje napominjemo da je prema izvještaju HNB-a na dan 31.10.2016. prosječna kamatna stopa na kredite u kunama iznosila 4,96%, na kredite s val. kl. u EUR 5,07%. (3) 1.Nerazumljivo definirana rečenica u dijelu „ne može biti viša od 10% od kamate određene za prve četiri godine otplate.“ Ovim stavkom definira se mogućnost poslovne banke za povećanje kamatne stope za prve četiri godine. Ako korisnik kredita ima dodatne godine subvencije koje proizlaze iz čl.12 i čl. 13. tada se na takvog korisnika neće moći primijeniti ova odredba. Prijedlog: (2) U stavku drugom definirati maksimalnu nominalnu kamatnu stopu, te ograničavanje visine kamatne stope isključivo za razdoblje trajanja subvencije. Sukladno navedenom uskladiti i stavak 3. ovog članka. Treba biti definirana maksimalna nominalna kamatna stopa umjesto efektivne kamatne stope. Dio rečenice „Kamata na kredit iz stavka 1. ovoga članka prve četiri godine njegove otplate ne može biti veća od 3,95% efektivne kamatne stope (EKS) godišnje treba glasiti „Nominalna kamatna stopa na kredit iz stavka 1. ovoga članka ...“. (3) Trebalo bi stavak definirati na sljedeći način:„Kamata na kredit iz stavka 1. ovoga članka po proteku roka trajanja subvencije, a najmanje dvije godine, može biti maksimalno 10% viša od kamate Ono što bi napomenuli je da se kroz cijeli Nacrt provlače razni rokovi (npr. 4 godine, 6 godina itd.), ali ti rokovi nisu fiksni i neće</p>	<p><b>Djelomično prihvaćen</b>  Djelomično se prihvaća</p>



biti primjenjivi za svaki pojedini slučaj jer će neki korisnici imati dodatne godine subvencije, dok će neki ostati samo na osnovne četiri godine. Predlažemo da revidira Nacrt i da se svi fiksno navedeni rokovi zamijene sa „vrijeme trajanja subvencije“. Članak 12. stavak 1. Ukoliko je podnositelj zahtjeva ili član njegovog obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu osoba s utvrđenim invaliditetom većim od 50% tjelesnog oštećenja dodatno se subvencionira kredit za jednu godinu. Razlog: 1. Nije navedena definicija obiteljskog domaćinstva i koje osobe se tu podrazumijevaju. 2. Nije definirano da li je moguće dodatno subvencioniranje od 1. godine ako se podnositelju zahtjeva ili članu obiteljskog domaćinstva naknadno nakon što je već kredit odobren a u roku iz članka 11. stavka 1 ovog Zakona utvrdi invaliditet.

Prijedlog: 1. Dodati definiciju pojma „obiteljsko domaćinstvo“, te definirati što za slučaj da postoji više takvih osoba u obiteljskom domaćinstvu. 2. Definirati ako postoji ova mogućnost. 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 subvencioniranju kredita. Razlog: Nejasno definiran članak. Iz dijela članka „Ukoliko se obitelj korisnika kredita poveća rođenjem ili posvojenjem djeteta“ proizlazi da bilo koji član obitelji može postati roditelj/posvojitelj. Također, razjasniti da li se ovaj članak odnosi samo na prve četiri godine ili cijelo vrijeme subvencije koje u pojedini slučajevima može dulje od četiri godine. Prijedlog: Treba definirati da korisnik kredita koji postaje roditelj/posvojitelj u roku iz čl.11. stavka 1.

Zakona može temeljem toga ostvariti dodatnu subvenciju, te jasnije definirati rokove u vezi rođenja/posvojenja djeteta. Članak 14. stavak 1. (1)Sredstava odobrena za subvencioniranje kredita odabranoj poslovnoj banci isplaćuje APN unaprijed za razdoblje od godinu dana najkasnije u roku od osam dana od dana dospjeća na naplatu prvog obroka kredita. Razlog: Definiran je način isplate APN subvencije banci samo za prvu godinu subvencije. Prijedlog: Definirati način isplate APN subvencije poslovnoj banci za ostale godine. Članak 14. stavak 2. (2)Kamata isplaćena na način iz stavka 1. ovoga članka smatra se konačnim zaduženjem za kamatu po kreditu za navedeno razdoblje. Razlog: Ovaj stavak u suprotnosti je sa člankom 11. stavak 1. ovog Zakona, gdje je navedeno da se korisniku subvencionira polovica obroka za vrijeme trajanja subvencije, dok se ovdje spominje kamata te se u čl. 23 također spominje subvencioniranje kamate. Da li se pod pojmom „obrok“ smatra mogućnost otplate u anuitetima i ratama? Prijedlog: Potrebno je uskladiti terminologiju i definirati da je predmet subvencije polovica obroka a ne samo kamata.

**Leana Brajković**  
**SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Način subvencioniranja kredita**

Što ako se tijekom prve 4 godine EKS promijeni, a APN unaprijed isplaćuje sredstva za to razdoblje? Trebala bi vrijediti fiksna kamatna stopa jer će ti dodatni troškovi opet pasti na leđa korisnika kredita. Ako u međuvremenu prijeđemo s kune na euro, bojim se da će se dogoditi scenarij švicarac 2.

**Primljeno na znanje**

Zakonom propisani uvjeti regulirani su ugovornim odnosom kreditne institucije i RH (APN).

<p><b>Udruga Franak</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Način</b>  <b>subvencioniranja kredita</b>  Članak 13. Predlažemo omogućiti vremensko razdoblje veće od 4 godine za korištenje povlastice dodatnog subvencioniranja za svako dijete. Ukoliko je riječ o prvom djetetu, slažemo se za rok od 4 godine, međutim, rođenjem prvog djeteta (ili više njih), treba omogućiti povećanje roka za dodatnih 2 godine po djetetu, a na maksimalno 8 godina. Primjerice, ukoliko u prvom roku (4 godine) obitelj dobije prinovu 2 i pol godine nakon početka korištenja subvencije, praktički je vrlo teško ići na dodatno proširivanje obitelji, ako je u obitelji zaposleno oboje roditelja. Smisao ovog zakona treba biti olakšavanje mladim obiteljima i demografska obnova RH, zato predlažemo i povećanje roka za iskorištavanje dodatnog subvencioniranja.</p>	<p><b>Odbijen</b>  Ne prihvaća se budući se je ograničeni rok primjene zakona</p>
<p><b>Jelena Skočić</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Način</b>  <b>subvencioniranja kredita</b>  Poštovani, prilikom objave o planiranju subvencioniranja stambenih kredita bilo je rečeno da kamata neće biti veća od 2,95%, a sada ste naveli da je to 3,95%. Mislim da je navedena kamata od 3,95% posto i dalje previsoka te da bi ju trebala smanjiti. Također je potrebno dogovoriti da iznos kamatne stope bude fiksna tijekom cijelog roka otplate, a ne samo tijekom trajanja subvencije, odnosno još dvije godine nakon isteka. Također bi trebalo dati na izbor korisnicima da li žele kredit u eurima ili kunama. I definirati pravo na prijevremenu otplatu kredita.</p>	<p><b>Djelomično prihvaćen</b>  Djelomično se prihvaća</p>
<p><b>Ivan Obućina</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Način</b>  <b>subvencioniranja kredita</b>  Članak 13 - da li je kamata u produljenju roka subvencije također 3.95% ili ta kamata vrijedi samo u prve 4 godine?  Hvala!</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Propisana EKS primjenjuje se za cijeli rok subvencije kredita</p>
<p><b>Danijel Vidić</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Način</b>  <b>subvencioniranja kredita</b>  U uvodu ovog zakona pod ocjenom citiram "Jedan od utvrđenih problema u Republici Hrvatskoj je iseljavanje mladih obitelji sa ovih prostora u druge države članice EU iz ekonomskih razloga, a jednim dijelom i zbog stjecanja financijskih sredstava za rješavanje svog stambenog statusa." Na koji način vi onda ovdje pomažete ovim zakonom mladim obiteljima koji imaju djecu da se ne odsele? Članak 13. kaže da se za svako novorođeno dijete produžuje subvencija dodatne 2 godine. Tko garantira da će ta obitelj imati ili željeti djecu, tko garantira da mogu imati djecu? Zar nije onda logično upravo subvencionirati obitelji koji već imaju djecu i po svakom djetetu dodatno 2 godine odobriti subvencioniranje a ne samo novorođenima. Obitelji s prosječnim primanjima koje nisu kalkule i bojale se imati djecu su zaključile počevši od novih porodičnih naknada, izmjena poreznog zakona pa do ovog zakona, da o lokalnim nametima ne govorim. Apsolutno se ne pogađa bit, a to je pomoći obiteljima s djecom jer ako ta djeca osjete sigurnost onda će i ona planirati živjeti, raditi i formirati obitelj u RH, a ne subvencionirati kalkulante.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>

<p><b>Petra Blažina</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Način subvencioniranja kredita</b>  Poštovani, obzirom na mogući rast EURIBOR-a u idućih nekoliko godina, predlažem da se u Zakon ugradi i uvjet za poslovne banke da subvencionirani krediti moraju biti pod istim uvjetima koje banke nude i za svoje redovne stambene kredite. Odnosno da država, koja će na kraju krajeva bankama uplatiti ogroman novac, pri odabiru poslovnih banaka vodi računa o visini kamate nakon isteka 4, odnosno 6 godina, da građani imaju mogućnost izbora između kunskog i kredita u eurima, mogućnost izbora kupnje kuće ili stana i svih ostalih mogućnosti koji im se nude prilikom ugovaranja redovnih stambenih kredita. Naime, jedna poslovna banka već je objavila na svojim internetskim stranicama informacije o subvencioniranim kreditima, a neki od uvjeta su kreditiranje isključivo u eurima, kamata nakon 4, odnosno 6 godina 5,50% (što je više nego inače nude), stan mora biti nov kupljen isključivo od investitora ili izvođača...  Nadalje, trebalo bi jasno naglasiti odnosi li se subvencioniranje na novogradnju ili i na starogradnju, kupnjom isključivo od investitora ili izvođača ili i od ostalih prodavatelja. Možda nekome ne odgovara lokacija ni tlocrt nekretnina u novogradnji koje se nude na tržištu a koje odgovaraju uvjetima ovog zakona, stoga smatram da bi u obzir trebale doći sve starosti nekretnina i svi prodavatelji, zbog većeg izbora nekretnina između kojih zainteresirani za subvencionirane kredite mogu birati. S poštovanjem, Petra Blažina</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje, ne odnosi se na ovaj Prijedlog Zakona</p>
<p><b>Marko Zec</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Način subvencioniranja kredita</b>  Prijedlog za Članak 13: ne postavljati uvjet produženja subvencije za dodatne 2 godine isključivo za svako novorođeno dijete u roku iz članka 11. stavka 1. Smatram da bi bilo bolje kada bi građani koji već imaju djecu na samom početku dobili 2 godine dodatnog subvencioniranja za svako dijete u obitelji. (Tu se dodatno može staviti uvjet da će subvencija za dodatne dvije godine biti odobrena za djecu starosti do 2 godine od trenutka podnošenja zahtjeva za kredit ili nešto slično.) Pritom sam mišljenja da bi se taj dio trebao odnositi isključivo na obitelji koje u trenutku podnošenja zahtjeva nemaju nekretninu u svom vlasništvu, a ne i za obitelji koje već imaju nekretninu u svom vlasništvu ali podnose zahtjev za kupnju/subvencioniranje veće nekretnine. Razlog je taj što obitelj koja već ima stan/kuću u svome vlasništvu ima svojevrzni početni kapital s kojim raspolaže i samim time 4 godine subvencije su sasvim dovoljne. S druge strane, obitelj koja živi u podstanarskom stanu nema takav početni kapital i dodatan rok subvencije u samom startu svakako puno više može pomoći i kod odluke o kupnji vlastite nekretnine i kod odluke povećanja obitelji. Marko Zec</p>	<p><b>Odbijen</b>  Komentar se ne prihvaća, nije moguća primjena Zakona retrogradno</p>
<p><b>Tomislav Mikić</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Način subvencioniranja kredita</b>  predlažem da se uvede mogućnost fiksne kamatne stope....neka bude i malo veća 3,95%, ali neka bude fiksna, a ne da nakon 4 godine banke dignu kamatu na 6,7,8.....%</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>

<p><b>Marin Pranjic</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Način</b>  <b>subvencioniranja kredita</b>  Članak 14. stavak 1. navodi: "(1) Sredstava odobrena za subvencioniranje kredita odabranoj poslovnoj banci isplaćuje APN unaprijed za razdoblje od godinu dana najkasnije u roku od osam dana od dana dospjeća na naplatu prvog obroka kredita." S obzirom da se na opisan način vrši uplata iznosa većeg od dospjelih rata hoće li Banke umanjiti broj preostalih obroka na osnovu prijevremene otplate kredita? Npr. dospio je na naplatu 1 anuitet kredita u iznosu od 400 eura. Od toga na glavnicu otpada cca 180 eura, a na kamatu 220 eura. APN u tome trenutku uplaćuje 2400 (1/2 obroka x 12). To je dovoljno za otplatu više od 10 obroka odjednom s obzirom da kamate za preostalih 11 obroka nisu dospjele i Banka ih ne može zaračunati nego se plaća samo glavnica. Korisnik kredita opisanim plaća manji iznos kamate i u 2. mjesecu otplate kredita nastavlja sa otplatom cca 13, 14 obroka (ovisno koliko je iznos uplaćen od strane APN-a skratio vrijeme otplate na osnovu prijevremene otplate i neobračunavanja kamate u obroku).</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>
<p><b>Željko Hrebak</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Način</b>  <b>subvencioniranja kredita</b>  Ovaj zakon je svakako dobra inicijativa iako je u njemu puno toga vrlo slabo ili nikako definirano. Supruga i ja smo konkretno kupili stan 2006. godine i iskoristili olakšicu. U međuvremenu smo 2010. dobili dvoje djece i sadašnji stan nam po veličini i rasporedu prostorija nije adekvatan zbog budućih školarki. U zakonu se spominje da će mogućnost imati oni koji imaju već jedan stan/kuću koju prodaju radi kupnje veće nekretnine ali nije opet definirano kako će se regulirati šta znači da netko prodaje kuću/stan. Bilo bi dobro da se ugradi članak da obitelji koji su već prije kupili stan/kuću a u tom trenutku nisu imali djecu a iskoristili su olakšicu tada da sada mogu dobiti subvencionirani kredit zbog povećanja obitelji. Slažem se da bi bilo jako dobro da definirana kamata bude fiksna i puno niža od 3,95% iako bi možda puno jednostavniji i efikasniji model bio da se obiteljima omogući subvencionira kamatna stopa od recimo barem 2% za cijeli period otplate kredita i naravno fiksna.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>
<p><b>Nino Babić</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Način</b>  <b>subvencioniranja kredita</b>  Poštovanje, Smatram da bi se vrijeme produljenje subvencije kredita za dvije godine trebalo vrijediti i za novorođenu djecu u nazad godinu dana od uzimanje kredita. Jer ako netko ostane trudan i shvati da mu treba veći stan, jako mu se isplati da kupiti stan prije rođenje djeteta, što trudnoću čini još stresnijom. Kada bi se napravila ta izmjena obitelji bi imale i godinu dana nakon rođenje djeteta da kupe novi stan.</p>	<p><b>Odbijen</b>  Komentar se ne prihvaća, nije moguća primjena Zakona retrogradno.</p>
<p><b>Igor Beric</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Način</b>  <b>subvencioniranja kredita</b>  Clanak 11 tocka 2. S obzirom na uvijete na trzistu smatram da kamata treba biti fiksna kroz cijelo trajanje kredita.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>

**Ivan Popović**

**SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Odobranje subvencioniranja kredita**

Članak 15. stavak (1): Zahtjev za subvencioniranje kredita zajedno sa zahtjevom za stambeni kredit podnosi se odabranoj poslovnoj banci. Članak 16. stavak (1): Odabrana poslovna banka dužna je u roku od osam dana od dana uredno podnesenog zahtjeva odlučiti ispunjava li podnositelj zahtjeva uvjete za davanje kredita koje utvrđuje banka. Ova odluka mora sadržavati ukupni iznos kredita i plan otplate kredita. Članak 16. stavak (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 poslovna banka, bez odgađanja, dostavlja APN-u. Članak 18. stavak (1): Subvencioniranje kredita se odobrava prema vremenu zaprimanja potpunog zahtjeva u APN-u. Zanima me da li će se iznad navedenim stavkama Zakona potencijalno omogućiti odabranoj banci da utječe na brzinu dostave pojedinih zahtjeva prema APN-u, a samim time i na listu prvenstva zahtjeva građana? Prema mojem nestručnom tumačenju, ako sam u pravu, bojim se da bi određena grupa banci „manje zanimljivih“ zahtjeva mogla nešto duže čekati na odlučivanje iz članka 16. stavak (1) kao i dodatno na dostavu zahtjeva iz članak 16. stavak (2) prema APN-u. Time bi zapravo banci dali slobodu da određuje listu prvenstva prema „nekim svojim kriterijima“. S duge strane, da li možemo očekivati „kampiranje građana“ u noći prije prvog dana davanja zahtjeva pred bankama, ili će možda neki „sretniji i spretniji“ i u bankama „pronaći svoje prvenstvo pred drugima“. Općenito kada se radi o kreiranju liste prvenstva kredita koji će se subvencionirati predlažem da se umjesto kriterija vremena podnošenja zahtjeva uvede kriterij bodovanja. Slično bodovanje APN je provodio za najam stanova iz POS programa u Zagrebu. Sustav bodovanja odnosno model maksimalno bi trebalo podrediti zacrtanim ciljevima koji se žele postići donošenjem i provedbom Zakona (demografska obnova, urbanizacija starijih dijelova naselja te smanjenje iseljavanja građana na rad u inozemstvo). U izradu istoga zasigurno bi trebalo uključiti stručnjake iz više područja (ekonomiste, matematičare...) a ciljem dobivanja učinkovitog modela koji bi u okvirima budžeta maksimizirao postizanje zacrtanih ciljeva.

**Tomislav Jurak**

**SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Odobranje subvencioniranja kredita**

Obzirom na članak 15. stavak 3. Prijedloga Zakona zanima me kako će glede predugovora, odnosno ugovora o kupoprodaji stana ili kuće za čiju kupnju traži odobranje kredita, navedeno funkcionirati u praksi. Bez obzira na uvjete koji se mogu unijeti u predugovor, svaki prodavatelj nekretnine naravno da novac od prodaje traži odmah ili u nekom razumnom roku. Nisam siguran da će prodavatelj čekati mjesec ili više da se kupcu tj. korisniku kredita odobri subvencija ili što ako mu se uopće ne odobri. Slijedom navedenog mislim da će prodavatelji ipak radije sklapati ugovore s kupcima koji su sposobni odmah platiti kupljenu nekretninu tako da bi to mogao biti problem u ispunjavanju uvjeta za dobivanje subvencioniranog kredita pa me zanima kako bi se isti mogao izbjeći.

**Odbijen**

Ne prihvaća se, propisano postupanje po zaprimljenim zahtjevima smatra se jasno regulirano.

**Primljeno na znanje**

Primljeno na znanje

<p><b>Zorica Palac</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Odobranje subvencioniranja kredita</b>  Poštovani, ovim putem iskazujem primjedbu na članak 18. točku 4 Prijedloga zakona. Naime, smatram da je u potpunosti nepravedno i nelogično propisati ovakav način ostvarivanja prava redoslijeda pri ostvarivanju zahtjeva, pogotovo iz razloga što sama svrha zakona jest kupnja novih ili većih stanova. Na ovaj način pravo redoslijeda u potpunosti ostvarit će osobe koje kupuju stan manje kvadrature, izvan gusto naseljenih područja gradova tj. sa manjom cijenom po kvadratnom metru. S obzirom da kupujemo svoju prvu nekretninu, imamo jedno dijete i planiramo proširenje obitelji, moramo kupiti stan od minimalno 70 m2. Nadalje, s obzirom da živimo u Zagrebu gdje se trenutna prosječna cijena po kvadratu kreće i do maksimalnih 1900 m2 naš kredit bi vjerojatno po iznosu spadao u višu kategoriju i time imamo manju vjerojatnost odobrenja zahtjeva za subvenciju. Smatram da bi pravedno bilo propisati bodovni prag za pravo redoslijeda koji će uključivati broj članova obitelji ili broj djece, kvadraturu stana, cijenu po kvadratu i slične kriterije koji bi nama koji živimo u gradovima ili područjima gdje je cijena kvadrata viša, a samim time i iznos kredita maksimalan, dao pravednu mogućnost da se naš zahtjev za subvencijom uzme u razmatranje. Unaprijed zahvaljujem</p>	<p><b>Odbijen</b>  Ne prihvaća se, odredbe se smatraju kvalitetno propisane</p>
<p><b>Marko Kapović</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Odobranje subvencioniranja kredita</b>  Poštovani, s obzirom da je osnovna namjera ovog zakona da posluži kao kompenzacijska mjera za ukidanje porezne olakšice na kupovinu prve nekretnine koje je stupilo na snagu s 1.1.2017., bilo bi logično da se i ova mjera počne primjenjivati s tim istim datumom. Budući da je ovaj zakon nije donesen prije ukidanja prethodnoga, bilo bi dobro da se u članke 19. i 20. ugradi mogućnost apliciranja svih kandidata koji su sklopili ugovor o kreditiranju s bankama nakon 1.1.2017. Time bi se izbjeglo da se određen broj ljudi koji kupuju prvu nekretninu nađe između dva zakona, odnosno da nisu niti oslobođeni poreza niti se mogu kandidirati za pogodnosti predviđene ovim zakonom. Ukoliko bi kamatna stopa ugovorena između 1.1.2017. i datuma donošenja ovoga zakona bila veća od kamata koje država ugovori s poslovnim bankama, država bi mogla subvencionirati kamatu do iznosa koje je dogovorila s bankama nakon donošenja zakona. Ako se primjerice bude radilo o kamati od 3,95%, a osoba je prethodno, ali nakon 1.1.2017., podigla kredit s kamatom od 4,5%, država će se ponašati kao da je kredit ugovoren s kamatom od 3,95% i uplaćivati tome odgovarajući iznos, a razliku između kamate s kojom je ugovoren kredit i kamate koju je država ugovorila s bankama, snosit će kreditni dužnik. Na ovaj način bi država izbjegla pretjerano povećanje troškova zbog potencijalno nepovoljnijih uvjeta s kojima će se ugovarati krediti prije stupanja zakona na snagu.</p>	<p><b>Odbijen</b>  Komentar se ne prihvaća, nije moguća primjena Zakona retrogradno.</p>
<p><b>Igor Beric</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Odobranje subvencioniranja kredita</b>  Trebalo bi korigirati rokove za prijavu da se dobije dovoljno vremena za prikupljanje dokumentacije.</p>	<p><b>Odbijen</b>  Ne prihvaća se, odredbe se smatraju kvalitetno propisane</p>

<p><b>Milan Knežević</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Odobranje subvencioniranja kredita</b>  Što vrijedi subVencija kada mladi (18-25) nemaju posla? I kad nađu posao, kako vraćati kredit od 3,500kn/mjesečno kad je osnovna plaća minimalna. Otvorite radna mjesta pa se sve regulira samo. Samo značajna subvencija (od 30% vrijednosti stana) za prvoKupce je odlična ideja. Sve ostalo su mrvice. Rok otplate i vezanog ugovora je max 10 god i bez mogućnosti stvljanja podstanara u subVencionirani stan.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>
<p><b>Ivan Grizelj</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Odobranje subvencioniranja kredita</b>  Poštovani, Predlažem da se ovim zakonom obuhvate i građani koji prvu nekretninu stječu gradnjom kuće. U nastavku predložene izmjene članka: 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 kredita koje građani uzimaju od poslovnih banaka za kupnju ILI GRADNJU stana ili kuće radi rješavanja svojeg stambenog pitanja. Članak 7. Subvencioniranje kredita koji građanin uzima od poslovne banke za kupnju ILI GRADNJU stana ili kuće radi rješavanja svojeg stambenog pitanja (u daljnjem tekstu: subvencioniranje kredita) 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 poslovna banka, koji 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 ILI GRADNJE većeg stana ili kuće zbog potreba vlastitog stanovanja. Članak 8. (1) Subvencioniranje kredita se odobrava samo za kupnju ILI GRADNJU stana ili kuće koja je izgrađena/ ĆE BITI IZGRAĐENJA na temelju akta za građenje, odnosno koja ima akt za uporabu građevine, čija prodajna cijena s porezom na dodanu vrijednost nije veća od 1.900,00 eura u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke po m<sup>2</sup> neto korisne površine stana ili kuće. Članak 11. (1) Kredit koji građanin uzima od odabrane poslovne banke za kupnju ILI GRADNJU stana ili 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 prve četiri godine njegove otplate. Članak 15. CIJELI ČLANAK DOPUNITI EVENTUALNIM DODATNIM POPISOM DOKUMENTACIJE KADA JE U PITANJU GRADNJA KUĆE (UKOLIKO VEĆ SPOMENUTI AKT ZA GRAĐENJE NIJE DOVOLJAN) S poštovanjem, Ivan Grizelj</p>	<p><b>Prihvaćen</b>  Prihvaća se</p>

<p><b>Igor Legek</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Odobranje subvencioniranja kredita</b>  Poštovani, predlažem da se u zakon definitivno uvrsti i subvencioniranje stambenih kredita za izgradnju nove kuće. Zaručnica i ja smo naslijedili zemljište na kojem bi željeli izgraditi niskoenergetsku kuću, ali trenutno nismo u mogućnosti. Kada bi subvencionirali i stambene kredite za izgradnju kuće dali bi vjetar u leđa kako nama, tako i ostalim mladim parovima koji bi željeli stvoriti dom po svojoj volji.</p>	<p><b>Prihvaćen</b>  Prihvaća se</p>
<p><b>Nezavisni hrvatski sindikati</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Odobranje subvencioniranja kredita</b>  Potrebno je izmijeniti jednu riječ članka 23. u kojem se navodi kako se subvencionira kamata umjesto kredita.</p>	<p><b>Prihvaćen</b>  Prihvaća se</p>
<p><b>HRVATSKA UDRUGA BANAKA</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Odobranje subvencioniranja kredita</b>  Članak 15. stavak 3. (3)Korisnik kredita uz zahtjev za subvencionirani kredit iz stavka 1. ovog članka , osim dokumenata koje traži odabrana poslovna banka, prilaže:  – kopiju osobne iskaznice, - dokaz o utvrđenom tjelesnom oštećenju, – predugovor, odnosno ugovor o kupoprodaji stana ili kuće za čiju kupnju traži odobranje kredita, – kopiju zemljišno-knjižnog izvotka, odnosno kopiju akta za građenje ili uporabu građevine u kojoj se nalazi stan, odnosno kuća koji namjerava kupiti – 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 zbog potreba vlastitog stanovanja, odnosno izjavu da njegov bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner nema drugi stan ili kuću u vlasništvu.  Razlog: 1) U dijelu koji navodi priloge zahtjevu: „kopiju zemljišno-knjižnog izvotka, odnosno kopiju akta za građenje ili uporabu građevine u kojoj se nalazi stan, odnosno kuća koji namjerava kupiti“ nije jasno da li korisnik treba dostaviti sve navedeno ili je dovoljna kopija zemljišno-knjižnog izvotka. 2) Dio ovog stavka navodi sljedeće: „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 zbog potreba vlastitog stanovanja, odnosno izjavu da njegov bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner nema drugi stan ili kuću u vlasništvu“ , što podrazumijeva da korisnik kredita potpisuje izjavu za svog partnera. Ujedno, Stavci 1. i 2. ovog članka isti su kao i u Zakonu iz 2011., s tim da je djelomično izmijenjen stavak 3 u dijelu dokumentacije o tjelesnom oštećenju te nekretnini. Mišljenja smo da ove odredbe treba preciznije napisati kako bi se izbjegli kasniji problemi u provedbi i tumačenju nejasnih odredbi ovog Zakona. Npr. iz predložene odredbe moglo bi proizlaziti da su uvijek prilaže i dokaz o tjelesnom oštećenju i dr. Prijedlog: 1) U cilju boljeg razumijevanja i izbjegavanja dvojbi predlažemo da se navede za koju situaciju je potrebna samo kopija zemljišno-knjižnog izvotka, a kada korisnik treba dostaviti i ostalo navedeno (kopiju akta za građenje ili uporabu građevine u kojoj se nalazi stan, odnosno kuća koji namjerava kupiti). 2) Kako je navedeno u ovom stavku proizlazi da korisnik kredita potpisuje izjavu u ime bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera i na taj način potvrđuje da niti ta osoba nema drugi stan ili kuću u vlasništvu. Predlažemo da navedene izjave potpisuje svaka osoba u svoje ime, osobno. al.2. – dokaz o utvrđenom tjelesnom oštećenju u slučaju ispunjavanja uvjeta iz članka 12.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje</p>



ovog Zakona al.4.- umjesto kopije zk. izvotka predlaže se priložiti: dokaz o vlasništvu nad nekretninom i to zemljišnoknjižni izvadak, izvadak iz Knjige položenih ugovora (vidjeti komentar uz čl. 8.)....energetski certifikat (?), ostala dokumentacija kojom se dokazuje legalitet nekretnine sukladno posebnim propisima kojima je predlagatelj ovo Ministarstvo. Članak 16. stavak 1. i 2. (1) Odabrana poslovna banka dužna je u roku od osam dana od dana uredno podnesenog zahtjeva odlučiti ispunjava li podnositelj zahtjeva uvjete za davanje kredita koje utvrđuje banka. 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 poslovna banka, bez odgađanja, dostavlja APN-u. Razlog: (1)Smatramo da je ovaj rok od 8 dana prekratak. (2)U cilju ubrzavanja procesa razmotriti mogućnost slanja dokumentacije elektroničkom poštom (na točno određenu e.mail adresu APN-a koja će se navesti u Naputku koji treba donijeti Ministar). Zakonom nije propisan način/kanal dostavljanja, što može prouzrokovati probleme u provedbi zakona osobito imajući u vidu ograničenje vremena zaprimanja zahtjeva. Prijedlog: (1) Predlažemo da se rok poslovnoj banci poveća na 10 dana. (2) Predlaže se razmotriti mogućnost slanja dokumentacije elektroničkom poštom (e-mail-om), te isto propisati Zakonom kao kanal komunikacije između banke i APN-a. Članak 17. stavak 1. (1)Odluku o odobravanju subvencioniranog kredita donosi APN nakon što uvidom u odluku i dokumentaciju koje mu je dostavila odabrana poslovna banka utvrdi da su za to ispunjeni uvjeti propisani ovim Zakonom. 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. Razlog: Nije jasno koji je rok donošenja odluke APN-a. Prijedlog: Predlažemo definiranje roka u kojem APN treba donijeti odluku u svrhu transparentnije komunikacije prema klijentu. Članak 19. stavak 1. (1) Subvencioniranje kredita se odobrava do iznosa sredstava iz državnog proračuna osiguranih za tu svrhu u 2017. godini. Razlog: Zakon vrijedi do 31.07.2018.godine. Prijedlog: U stavku 1. dodati i 2018. godinu obzirom da zakon važi do 31.7.2018.

**HRVATSKA UDRUGA BANAKA  
SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Ugovor o  
subvencioniranom kreditu**

Članak 21. stavak 2. i 3. (2)Ugovor iz stavka 1. ovoga Zakona u ime Republike Hrvatske sklapa APN. (3) Nacrt ugovora o subvencioniranom kreditu izrađuje odabrana poslovna banka u roku od osam dana od dana primitka odluke o odobravanju subvencioniranja kredita te radi sklapanja istoga poziva korisnika kredita i APN. Razlog: (2) Ispravno navođenje. (3) Obzirom na moguće produženje roka subvencije koji će se regulirati anex ugovoru potrebno je isto dodati i u ovom članku. Prijedlog: (2) U dijelu rečenice koja glasi „Ugovor iz stavka 1. ovoga Zakona“, brisati riječ Zakona i zamijeniti sa riječi „članka“. (nap. isto piše i u Zakonu iz 2011.). (3) predlaže se u st.3. između riječi " "Nacrt ugovora o subvencioniranom kreditu" i "izrađuje poslovna banka..." ubaciti riječi " te anex ugovora o subvencioniranom kreditu na temelju članka 13. ovog Zakona". U slučaju prihvaćanja ovog prijedloga, predlaže se brisati kao suvišan članak 27. Zakona. Članak 22. Ugovor o subvencioniranom kreditu, uz ostalo, mora sadržavati: – zabranu davanja u najam stana ili kuće za čiju se kupnju

**Djelomično prihvaćen**  
Djelomično se prihvaća

kredit odobrava, – obvezu prijave prebivališta korisnika kredita na adresi kupljenog stana ili kuće u roku od 30 dana od dana stupanja u posjed stana ili kuće – obvezu odabrane poslovne banke na prijenos (povrat) sredstava uplaćenih na ime subvencioniranja kredita na račun APN-a u slučajevima propisanim člankom 24. ovoga Zakona. Razlog: Navedenim člankom definirana je zabrana davanja u najam stana ili kuće za čiju se kupnju kredit odobrava kao jedna od odredbi ugovora o kreditu. Međutim, istim člankom nije definirano koji je rok za koji vrijedi zabrana. Prijedlog: Definirati rok zabrane davanja u najam stana ili kuće za čiju se kupnju kredit odobrava – za vrijeme trajanja subvencije. Držimo potrebnim dodati još i obvezu korisnika kredita da s poslovnom bankom zaključi i podnese na solemnizaciju Sporazum o zasnivanju založnog prava na kreditiranoj nekretnini, a kojim će se osigurati iznos kredita i sporednih potraživanja kao tražbina Banke (jer je pretpostavka da se čl. 24. odnosi na ukupno uplaćeni iznos subvencije)

Članak 23. Korisnik kredita koji se neopravdano ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o subvencioniranom kreditu ili s odabranom poslovnom bankom, odnosno s APN-om ne postigne sporazum o uvjetima tog kredita u skladu s ovim Zakonom gubi pravo na subvencioniranje kamate. Razlog: 1) Sporan je dio koji navodi „Korisnik kredita koji se neopravdano ne odazove“. Nije definirano što se podrazumijeva pod neopravdano odnosno neopravdano te tko utvrđuje iste. 2) Navedeno je „gubi pravo na subvencioniranje kamate“. Spomenuto je već u komentaru kod sporne odredbe broj 8. Prijedlog: 1) Brisati sporni dio „neopravdano“, te definirati rok u kojem se korisnik treba odazvati na sklapanje ugovora. 2) Uskladiti terminologiju i definirati što se točno subvencionira – polovica obroka ili kamata. Ovaj dio u suprotnosti je sa člankom 11. stavak 1. ovog Zakona, gdje je navedeno da se korisniku subvencionira polovica obroka za vrijeme trajanja subvencije, dok se ovdje spominje kamata. Članak 24. stavak 1. i 2. (1) Ako korisnik kredita prestane s otplatom subvencioniranog kredita, ili odabrana poslovna banka proglasi kredit dospjelim prema odredbi članka 29. ovoga Zakona u cijelosti ili stan ili kuću proda tijekom otplate kredita, banka 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, odnosno ako se stan ili kuća prodaje po proteku šest godina njegove otplate niti ako se stan ili kuća prodaje radi kupnje novog stana ili kuće. Razlog: 1) U dijelu rečenice „Ako korisnik kredita prestane s otplatom subvencioniranog kredita“, stavak 1., nije jasno što znači prestanak otplate? Koji period neplaćanja bi se podrazumijevao kao uvjet da se primjeni ovaj članak? Također, što ukoliko se aktivacijom instrumenata osiguranja (npr. zadužnica) nakon nekog perioda neplaćanja kredit ponovno počne otplaćivati? Također, što u slučajevima kada se kredit otplaćuje neredovito (npr. svaki par mjeseci se uplati rata kredita)? Također nije jasno da li se ovdje misli na prestanak plaćanja za vrijeme trajanja subvencije ili nakon isteka subvencije? 2) Iz dijela rečenice „u cijelosti ili stan ili kuću proda tijekom otplate kredita, banka je dužna sredstva uplaćena na ime subvencioniranja kredita prenijeti na račun APN-a“ proizlazi da korisnik kredita ne smije prodavati nekretninu tijekom otplate kredita, odnosno za cijelo vrijeme trajanja kredita. Ovo je također u suprotnosti sa stavkom 2. ovog članka gdje se definira

točan rok u kojem se nekretnina ne bi smjela prodati. Također poslovna banka ne može znati i kontrolirati da li je korisnik kredita prodao nekretninu i iz kojih razloga, već bi sam korisnik trebao isto javiti poslovnoj banci, što klijenti najčešće ne rade. 3) Stavak 2. ovog članka navodi rok od 6 godina, što ne pokriva sve slučajeve trajanja subvencije te nije jasno kako će utvrđivati da li se kuća ili stan prodaju radi kupnje nove kuće ili stana. 4) Rok za povratka subvencije ne može teći od trenutka nastupa događaja za koje poslovne banke ne mogu znati osim ako ih klijent o tome ne obavijeste, stoga bi trebalo navedeni rok vezati od saznanje banke o predmetnom događaju. Naime, u cilju transparentnog tumačenja odredbi ovog članka te brojnih nejasnoća u tumačenju postojećeg zakona o subvenciji iz 2011. godine predlaže se preciznije definirati slučajeve što se smatra dospjelim kreditom. Naime u praksi smo imali veliki broj upita klijenata za refinanciranjem kredita u razdoblju 5. i 6. godine otplate tj. da li se u tom razdoblju subvencija vraća ili ne ako kredit otplaćen novim kreditom. Ovdje je i proširena mogućnost dodatne subvencije po čl.12. (+1) te čl.13. +2 po djetetu, što ne odgovara vremenu otplate od 6 godina koje se spominje u stavku 2. (6 godina se spominje u Zakonu iz 2011., međutim, kako ovaj Zakon uvodi mogućnost dodatne subvencije i produljenja rokova to ovih 6 godina u određenim situacijama gubi smisao po ovom Zakonu.) Prijedlog: 1) Potrebno je definirati što se podrazumijeva pod prestankom plaćanja i koliko kašnjenje klijenta se tolerira u danima do trenutka kada nastupa obaveza banke da vrati subvenciju APN-u. Kako bi se izbjegle nedoumice, možda bi bilo bolje da se vraćanja subvencije ne veže u prestanak plaćanja već otkaz ugovora o kreditu zbog neplaćanja. Također treba definirati da li se to odnosi na vrijeme dok APN uplaćuje subvenciju ili nakon isteka subvencije (a za vrijeme trajanja otplate kredita) te utvrditi na koji način će Banka znati da se stan/kuća prodaju radi kupnje novog stana/kuće. 2) i 3) Potrebno je uskladiti stavak 1. i 2. ovog članak te definirati rok na način da se navede „za vrijeme trajanja subvencije“, te jasnije definirati početak rok za povrat subvencije. (2) Stavak 1. ovoga članka ne primjenjuje se ako se kredit proglašava dospjelim, odnosno ako se stan ili kuća prodaje po proteku razdoblja subvencije niti ako se stan ili kuća prodaje radi kupnje novog stana ili kuće. Smatramo da je potrebno detaljnije opisati koji točno dio se vraća, ovisno o tome kada dođe do prestanka ugovora. Ako se obveza vraćanja subvencije odnosi na ukupno uplaćeni iznos, onda je potrebno tako definirati.

**Leana Brajković**  
**SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Ugovor o subvencioniranom kreditu**

Kako namjeravate spriječiti zloupotrebe zabrane davanja u najam stana ili kuće? Tu skupinu bi trebalo dodati u Članak 23. i Stavak 2. Članka 24. Ovaj zakon nema smisla ako će nekretnine kupovati ljudi koji će ih nakon nekog vremena dalje preprodavati jer se time ide u prilog stambeno situiranima, a ne onima koji prvi put stječu nekretninu i time rješavaju stambeno pitanje.

**Milan Vatavuk**  
**SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Ugovor o subvencioniranom kreditu**

Članak 24. (2) Stavak 1. ovoga članka ne primjenjuje se ako se kredit proglašava dospjelim, odnosno ako se stan ili kuća prodaje po proteku šest godina OD POČETKA njegove otplate niti ako se stan ili kuća prodaje radi kupnje novog stana ili kuće.

**Odbijen**

Ne prihvaća se, regulirano ostalim odredbama

**Prihvaćen**

Prihvaća se

<p><b>Marin Pranjčić</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Ugovor o subvencioniranom kreditu</b>          Članak 22. navodi: "Ugovor o subvencioniranom kreditu, uz ostalo, mora sadržavati: – zabranu davanja u najam stana ili kuće za čiju se kupnju kredit odobrava,"          Potrebno je navesti rok od u kojemu je zabranjeno koristiti nekretninu za usluge najma. Ovako je zabrana na snazi i npr. 60 godina nakon isplate kredita. Predlažem do zabrana vrijedi 4 godine od dana isplate kredita (vrijeme subvencije). Ova odredba je vrlo restriktivna i prosječnom je građaninu nemoguće predvidjeti hoće li biti primoren dati stan u najam za npr. 10 godina kako bi nastavio s nesmetanom otplatom kredita. Ista (u ovome obliku) će rezultirati da će se stanovi davati u najam "na crno" što će dovesti do gubitka za proračun u vidu propuštenog prihoda od poreza na najam.</p>	<p><b>Odbijen</b>          Ne prihvaća se, regulirano ostalim odredbama</p>
<p><b>Nataša Stepčić</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Ugovor o subvencioniranom kreditu</b>          Vezano uz članak 22 te zabranu davanja u najam stana ili kuće za čiju se kupnju kredit odobrava, smatram kako bi isti trebalo izmijeniti na način da se odredi trajanje navedene zabrane (primjerice, za vrijeme trajanja subvencioniranja od strane države). U suprotnom je veoma demotivirajuće isto zabraniti na dulji vremenski period, s obzirom da se neplanirano mogu desiti situacije zbog koje osoba koja diže krediti isti više neće moći plaćati ili primjerice odseli u drugi grad i sl. te bi mu trebalo omogućiti da i u takvom slučaju stan bude korišten u svrhu najma drugim osobama.</p>	<p><b>Odbijen</b>          Ne prihvaća se, regulirano ostalim odredbama</p>
<p><b>Antonio Bulić</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Ugovor o subvencioniranom kreditu</b>          Članak 22. "zabranu davanja u najam stana ili kuće za čiju se kupnju kredit odobrava," Poštovani, Predlažem dodatak ovome članku, jer naime postoji povećani broj mladih ljudi koji rade od kuće (programeri, dizajneri, prevoditelji, tj. generalno puno poslova koji se rade putem interneta), koji imaju firmu otvorenu na svojoj adresi stanovanja, a sukladno našem zakonu taj najam dijela stana/kuće se mora platiti, pa bi stoga oni bili izuzeti ovoga zakona jer ako žele uzeti kredit na ovaj način, morali bi iznajmiti ured na nekoj drugoj lokaciji što opet nema nikakvog smisla ni praktičnog ni financijskog, te bi to otežalo poslovnu klimu i poslovanje jer dolazi do povećanja nepotrebnih troškova. Stoga predlažem da se u ovaj članak uvrsti sljedeći dodatak: "zabranu davanja u najam stana ili kuće za čiju se kupnju kredit odobrava, osim u slučaju davanja dijela stana u najam vlastitoj firmi ili obrtu"</p>	<p><b>Odbijen</b>          Ne prihvaća se, regulirano ostalim odredbama</p>
<p><b>Marko Blažević Šusterić</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Dodatno subvencioniranje kredita</b>          Potrebno dodati dio u zakonu po kojem će nedvosmisleno biti navedeno kako dodatnih dvije godine subvencije za svako rođeno dijete može biti u bilo kojem periodu otplate, pa čak i za npr. 20 godina.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>          Rok u kojem se može tražiti dodatno subvencioniranje propisan je člankom 11. stavak 1. i on je 4 godine</p>

<p><b>Ivan Obučina</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Dodatno subvencioniranje kredita</b>  Poštovani, nije jasno napisano na koji način se provodi dodatno subvencioniranje kredita. Za svako dijete rođeno u 4 godine subvencija se produljuje za 2 godine - da li to znači da dijete treba biti rođeno u te 4 godine ili vrijedi i kasnije? Primjerice, prvo dijete se rodi u 3. godini i subvencija ide na još 2 god tj. na 6. Ako se dijete rodi u 5. godini subvencije, da li se i onda subvencija produljuje za još 2 godine? I ako se rodi u 7. onda se opet produljuje? Taj dio nije baš jasno napisan pa Vas molim da ga pojasnite. Hvala i lijep pozdrav!</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Rok u kojem se može tražiti dodatno subvencioniranje propisan je člankom 11. stavak 1. i on je 4 godine</p>
<p><b>Jelena Skočić</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Dodatno subvencioniranje kredita</b>  Poštovani, potrebno je detaljnije objasniti kada je moguće dodatno subvencioniranje, odnosno ako je prvo dijete rođeno u prve četiri godine, da li se i drugo dijete treba roditi u te četiri godine ili može i u 5. ili 6. godini dodatnog subvencioniranja kako bi se dobile još dodatne dvije godine subvencioniranja.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Rok u kojem se može tražiti dodatno subvencioniranje propisan je člankom 11. stavak 1. i on je 4 godine.</p>
<p><b>Melita Šivak Maznik</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Dodatno subvencioniranje kredita</b>  Poštovani, smatram da su mladi koji su podigli stambeni kredit u 2017. godini zakinuti, te smatram da bi se i njima trebalo pomoći barem u nekom dijelu glede financiranja kredita, obzirom da je Zakon o sufinanciranju kredita donesen niti godinu dana kasnije... a i mi ćemo - koji smo podigli stambeni kredit 2017 godine, otplaćivati ga 20-30 godina kao i oni koji ga podignu npr. 8 mjeseci kasnije... (samo nažalost bez ikakve financijske pomoći)  Predlažem da se onima koji su podigli stambeni kredit u 2017. godini pomogne barem u uređenju stambenog prostora kroz neku subvenciju.</p>	<p><b>Odbijen</b>  Komentar se ne prihvaća, nije moguća primjena Zakona retrogradno.</p>

**HRVATSKA UDRUGA BANAKA**  
**SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Dodatno**  
**subvencioniranje kredita**

Članak 25. (1) Zahtjev za dodatno subvencioniranje kredita temeljem članka 13. podnosi se APN-u. (2) Zahtjev za dodatno subvencioniranje kredita mora sadržavati ime, prezime, prebivalište i osobni identifikacijski broj korisnika kredita, te podatke o zaključenom ugovoru o subvencioniranju kredita. (3) Korisnik kredita uz zahtjev iz stavka 1. ovog članka prilaže izvadak iz matice rođenih. Razlog: Potrebno je preciznije definirati dokumentaciju i postupak vezano za zahtjeva za produženje roka subvencije. Prijedlog: Iz ove odredbe proizlazi da korisnik kredita zahtjev direktno podnosi APN-u, odnosno Banka prilikom podnošenja zahtjeva za dodatnim subvencioniranjem nema nikakve obveze (1. informacija je dostavljanje odluke od APN-a). U stavku 2. se navodi da zahtjev mora sadržavati i podatke o zaključenom ugovoru o subvencioniranju kredita. Nejasno je koji su to podaci, odnosno predlaže se propisivanje obrasca zahtjeva za ovaj slučaj. U stavku 3. predlaže se iza riječi "izvadak iz matice rođenih" brisati točku te dodati riječi "za djecu iz članka 13. ovog Zakona". Članak 26. (1) Odluku kojom se utvrđuje da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete za dodatno subvencioniranje kredita iz članka 13. APN dostavlja odabranoj poslovnoj banci. (2) Odluka o odobravanju dodatnog subvencioniranja kredita, uz druge potrebne podatke, sadrži obvezno i dinamiku njegove isplate. (3) Odluku kojom se utvrđuje da podnositelj zahtjeva ne ispunjava uvjete za dodatno subvencioniranje kredita iz članka 13. APN dostavlja podnositelju zahtjeva. Komentar/konstatacija: Banka, sve dok ne dobije pozitivnu odluku APN-a o dodatnom subvencioniranju ne sudjeluje u ovom naknadnom procesu . Sukladno navedenom upitno je da li su APN-u za odobravanje subvencije potrebni nikakvi podaci od banke, stanje kredita, urednost i sl). Članak 27. (1) Aneks ugovora o subvencioniranom kreditu temeljem članka 13. izrađuje odabrana poslovna banka u roku od osam dana od dana primitka odluke o odobravanju dodatnog subvencioniranja kredita te radi sklapanja istoga poziva korisnika kredita i APN. Razlog: Definiran je rok za poslovnu banku u kojem treba izraditi aneks ugovora o subvencioniranom kreditu, no nije definiran rok za korisnika kredita u kojem on mora doći i sklopiti isti. Uskladiti s predloženim izmjenama u članku 21. Prijedlog: Definirati rok sklapanja aneksa za korisnika kredita ili brisati ovaj stavak, te se ova odredba predlaže inkorporirati u članak 21. na način kako smo predložili.

**Odbijen**

Ne prihvaća se, odredbe su jasno propisane

<p><b>HRVATSKA UDRUGA BANAKA</b>  <b>SUBVENCIONIRANJE KREDITA, Praćenje provedbe ugovora o subvencioniranom kreditu</b>          Članak 28. stavak 2. (2)Odabrana poslovna banka dužna je APN, bez odgađanja, obavijestiti o svakom događaju značajnom za provedbu sklopljenog ugovora o subvencioniranom kreditu. Razlog: Nije definirano koji događaj bi bio taj da poslovna banka mora o istome izvijestiti APN, te koja je definicija značajnog događaja. Prijedlog: Brisati ovaj stavak. Odnosno, predlaže se brisati te se ova odredba predlaže inkorporirati u članak 21. na način kako smo predložili. Članak 29. 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 poslovnu banku, koja je dužna kredit proglasiti dospjelim u cijelosti i pristupiti prinudnoj naplati. Razlog: Ukoliko banka vrati iznos subvencije (pogotovo ako ga vrati u cjelokupnom iznosu), odluka o pokretanju postupka prisilne naplate treba biti poslovna odluka banke je se radi o naplati bančinog potraživanja. U nekim situacijama banci će biti oportuno kredit refinancirati stambenim kreditom po njenim komercijalnim uvjetima. Dakle, pokretanje postupka prisilne naplate ne bi smjelo biti ovako zakonom nametnuto već prepušteno banci na odluku.</p>	<p><b>Odbijen</b>          Ne prihvaća se, odredbe su jasno propisane.</p>
<p><b>Tomislav Mikić</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA , III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE</b>          :)</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>          Primljeno na znanje</p>
<p><b>Ivan Popović1</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA , III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE</b>          U slučaju da nekretnine kupljene kreditima građana prema ovom Zakonu ne podliježu mogućnosti subvencionirane energetske obnove obiteljskih kuća , predlažem da se usklade ovaj Zakon i po potrebi drugi zakonski i pod zakonski akti (Zakon o energetskej učinkovitosti, Program energetske obnove obiteljskih kuća...) a s ciljem omogućavanja apliciranja obiteljskih kuća kupljenih ovim Zakonom subvencioniranoj energetskej obnovi prema Programu energetske obnove obiteljskih kuća. Energetska obnova bi se trebala omogućiti i u vremenu trajanja subvencijskog razdoblja iz ovog Zakona. Na tržištu postoji izvjestan broj obiteljskih kuća u „starijim“ dijelovima naselja i gradova koje "zjape prazne" a kojima su potrebna znatnija ulaganja u njihovu adaptaciju kako bi se u istima omogućio normalan život prema današnjim standardima. Mogućnost energetske obnove pozitivno bi uticao na povećanje realizacije jednog od osnovnih ciljeva ovoga zakona koji se odnosi na urbanu regeneraciju naselja.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>          Primljeno na znanje</p>