

P.Z. br. 86



HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-03/20-01/158

URBROJ: 65-20-02

Zagreb, 9. prosinca 2020.

ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA

PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA

Na temelju članaka 178. i 192. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita, s Konačnim prijedlogom zakona*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 9. prosinca 2020. godine uz prijedlog da se sukladno članku 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora predloženi Zakon donese po hitnom postupku.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila ministra prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Darka Horvata i državne tajnike mr. sc. Željka Uhlira, Sanju Bošnjak i Dunju Magaš.

PREDSJEDNIK

Gordan Jandroković



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

KLASA: 022-03/20-01/143

URBROJ: 50301-05/20-20-1

Zagreb, 9. prosinca 2020.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

PREDMET: Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita, s Konačnim prijedlogom zakona

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 – pročišćeni tekst i 5/14 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članaka 172. i 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, br. 81/13, 113/16, 69/17, 29/18, 53/20, 119/20 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske i 123/20), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita, s Konačnim prijedlogom zakona za hitni postupak.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila ministra prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Darka Horvata i državne tajnike mr. sc. Željka Uhlira, Sanju Bošnjak i Dunju Magaš.



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA
O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA,
S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA**

Zagreb, prosinac 2020.

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA
O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA,
S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA**

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 TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI

Ocjena stanja

Zakon o subvencioniranju stambenih kredita (Narodne novine, br. 65/17, 61/18 i 66/19) (u daljnjem tekstu: Zakon) donesen je u svrhu poticanja demografske obnove društva, urbane regeneracije naselja te smanjenja iseljavanja mladih obitelji. Zakonom se propisuje davanje pomoći građanima prilikom rješavanja stambenih pitanja, kupnjom stana ili kuće, odnosno gradnje kuće, putem subvencioniranja stambenih kredita, koje zahtjeve građani mogu podnositi po objavi javnog poziva do 31. prosinca 2020. Tijekom 2017. godine iz sredstava osiguranih u državnom proračunu subvencionirana je polovica ukupnog iznosa obroka ili anuiteta kredita u prve četiri godine otplate, za stambene kredite kojima je subvencioniranje odobreno. Od 2018. godine subvencioniranje se provodilo na način da se prvih pet godina plaća dio mjesečnih obroka ili anuiteta, ovisno o indeksu razvijenosti u kojoj se nalazi grad ili općina prebivališta prijavitelja na dan objave javnog poziva.

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

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

Također, dodatno se subvencionira kredit za jednu godinu po djetetu, članu kućanstva podnositelja zahtjeva, a koje u trenutku podnošenja zahtjeva nije starije od 18 godina.

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

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

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

Ranijom provedbom Zakona, u 2017. godini odobreno je 2.299 zahtjeva, u 2018. godini odobreno je 2.944 zahtjeva, u 2019. godini odobreno je 4.150 zahtjeva, dok je u proljeće 2020. godine odobreno 3.618 zahtjeva a po javnom pozivu objavljenom u jesen 2020. zaprimljeno je 4.651 zahtjev. Ukupno je u protekle četiri godine 17.661 mladih obitelji na ovaj način riješilo svoje stambeno pitanje.

Zakonom i ugovorom o subvencioniranom kreditu, prije isteka roka od dvije godine nakon roka subvencioniranja kredita, zabranjeno je davanje u najam ili prodaja stana ili kuće osim u slučaju prodaje stana ili kuće radi kupnje većeg stana ili kuće, a što ne podrazumijeva izgradnju veće kuće. Također je nedostatan reguliran rok u kojem postoji obveza prijave prebivališta na adresi stana ili kuće.

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

S obzirom na pojačani interes za skorije rješavanje stambenog pitanja, a koje je uzrokovano postojećim nepredvidivim okolnostima koje su u nastavku kraće iznesene, predlaže se hitno donošenje ovih izmjena i dopuna Zakona, kako bi se osiguralo daljnje subvencioniranje stambenih kredita po zakonskim uvjetima.

Dana 11. ožujka 2020. donesena je Odluka o proglašenju epidemije bolesti COVID-19 uzrokovana virusom SARS-CoV-2a na području čitave Republike, koja je na snazi i danas, a što posljedično ima veliki utjecaj na gospodarstvo Republike Hrvatske.

Dana 22. ožujka 2020. u 6:24 sati seizmografi Seizmološke službe Republike Hrvatske zabilježili su vrlo jak potres magnitude 5.5 prema Richteru s epicentrom 7 km sjeverno od središta Zagreba (Markuševac) na dubini od 10 km, posljedica kojeg je djelomično odnosno potpuno uništenje brojnih zgrada i građevina na području Grada Zagreba, Zagrebačke županije i Krapinsko-zagorske županije. Oštećena je i djelomično uništena donjogradska kulturno-povijesna cjelina grada Zagreba s pretežito višestambenim starim zidanim zgradama i mnogobrojnim kulturnim dobrima javne namjene, zatim područje Markuševca s pretežito obiteljskim kućama, kao i područje između ta dva dijela grada te uže područje iza Medvednice u Krapinsko-zagorskoj i Zagrebačkoj županiji. Od 22. ožujka do 14. travnja 2020., u razdoblju od 24 dana, seizmografi su zabilježili oko 1000 potresa, od toga 145 potresa magnitude iznad 1,3 po Richteru, te još oko 850 potresa magnituda manjih od 1,3. Došlo je do oštećenja odnosno uništenja, u Gradu Zagrebu više od 40.500 zgrada/stanova, u Krapinsko-zagorskoj županiji oštećeno je više od 400 zgrada, u Zagrebačkoj županiji

prijavljeno je 510 oštećenja obiteljskih i gospodarskih zgrada. Nakon potresa timovi inženjera pregledavali su zgrade i ocjenjivali njihovu uporabljivost oznakama: N1 – Neuporabljivo – zbog vanjskog utjecaja, N2 - Neuporabljivo – zbog oštećenja, N1 – Privremeno neuporabljivo – potreban detaljan pregled, PN2 – Privremeno neuporabljivo – potrebne mjere hitne intervencije, U1 – Uporabljivo bez ograničenja, U2 – Uporabljivo s preporukom o postupanju.

U uvjetima proglašene epidemije na području Republike Hrvatske te posljedično smanjenoj gospodarskoj aktivnosti, pa tako i u građevinskom sektoru, kao i proglašenja prirodne nepogode uzrokovane potresom na dijelu područja Republike Hrvatske zbog čega je veliki dio građana ostao bez svog stambenog prostora, potrebno je omogućiti građanima pomoć pri rješavanju njihovog stambenog pitanja u sadašnjim i budućim posebnim okolnostima, a time i poticati održavanje gospodarske aktivnosti.

„Posebne okolnosti“ podrazumijevaju događaj ili određeno stanje koje se nije moglo predvidjeti i na koje se nije moglo utjecati, a koje ugrožava život i zdravlje građana, imovinu veće vrijednosti, znatno narušava okoliš, narušava gospodarsku aktivnost ili uzrokuje znatnu gospodarsku štetu.

Pitanja koja se trebaju urediti Zakonom

Predmetnim Zakonom trebaju se urediti sljedeća pitanja:

- utvrđuje se novi rok do 31. prosinca 2023. u kojem Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama objavljuje javne pozive za svaku kalendarsku godinu
- jasnije se određuje da se ne odobrava subvencioniranje kredita podnositeljima koji su to pravo ostvarili ranije
- jasnije se definira status malodobne djece za koje se odobrava dodatno subvencioniranje kao članove kućanstva
- uređuje se rok u kojem su korisnik kredita i članovi kućanstva obvezni imati prijavljeno prebivalište
- uređuju se slučajevi u kojima nije potrebno vratiti uplaćena sredstva subvencija te se proširuju na prodaju stana ili kuće u slučaju izgradnje veće kuće.

Posljedice koje će proisteći donošenjem Zakona

Donošenjem predloženog zakona osigurava se objava javnog poziva za svaku kalendarsku, odnosno proračunsku godinu do 31. prosinca 2023.

Također se jasnije određuje da postojeći korisnici subvencioniranog kredita ne mogu ovo pravo koristiti više puta, te se dodatno definira status djece za koje se može odobriti dodatno subvencioniranje kredita.

Nadalje, propisuje se rok u kojem korisnik kredita i članovi njegovog kućanstva navedeni u zahtjevu trebaju imati prijavljeno prebivalište na adresi stana ili kuće a koji podatak se upisuje u ugovor o subvencioniranom kreditu. Dodatno se omogućava da se uplaćena sredstva subvencija ne moraju vratiti u državni proračun ako se stan ili kuća prodaju radi izgradnje veće kuće.

III. OCJENA SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Procjenjuje se da je za postizanje cilja predmetnog Zakona tijekom njegove primjene potrebno subvencionirati oko 4.000 kredita u jednoj kalendarskoj godini u maksimalnom iznosu ukupne kupoprodajne cijene stanova ili kuća od 750.000.000,00 kuna. Za ovu svrhu u državnom proračunu Republike Hrvatske na razdjelu Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama potrebno je osigurati dostatna sredstva. U 2021. godini osigurano je 263.500.000,00 kuna (213.500.000,00 kuna za plaćanje subvencija iz obveza do 2021. i 50.000.000,00 kuna za nove subvencije koje će se odobriti u 2021. godini). Za 2022. i 2023. godinu osigurano je dodatnih 50.000.000,00 kuna svake godine.

Također, financijska sredstva za izvršenje obveza Republike Hrvatske prema ugovorima sklopljenim na temelju ovoga zakona osigurat će se u državnom proračunu Republike Hrvatske i nakon 31. prosinca 2023., a sukladno obvezama iz ugovora.

IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Donošenje ovoga zakona predlaže se po hitnom postupku sukladno članku 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, br. 81/13, 113/16, 69/17, 29/18 53/20, 119/20 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske i 123/20) iz osobito opravdanih razloga. Naime, potrebno je ovaj Zakon donijeti po hitnom postupku zbog proglašene epidemije na području Republike Hrvatske, te dodatno događaja potresa (22. ožujka 2020.) u tri županije, zbog čega se dodatno pojačao interes za žurnim rješavanjem stambenog pitanja brojnih mladih obitelji.

Slijedom navedenoga, a radi otklanjanja spomenutih nedostataka i poboljšanja učinkovitosti provedbe Zakona te daljnje financijske pomoći građanima Republike Hrvatske u skladu s indeksom razvijenosti grada ili općine gdje žive potrebno je donošenje ovoga zakona.

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

Članak 1.

U Zakonu o subvencioniranju stambenih kredita (Narodne novine, br. 65/17, 61/18 i 66/19) u članku 1. stavku 2. riječi: "31. prosinca 2020." zamjenjuju se riječima: "31. prosinca 2023."

Članak 2.

U članku 8. iza stavka 3. dodaje se stavak 4. koji glasi:

„(4) Subvencioniranje kredita ne odobrava se za kupnju stana ili kuće odnosno za gradnju kuće podnositelju zahtjeva koji je pod uvjetima i na način propisan ovim Zakonom ranije koristio subvencionirani kredit.“

Članak 3.

U članku 13. stavku 1. riječi: "Ako podnositelj zahtjeva ili član njegova kućanstva ima djecu koja u trenutku zaključenja ugovora o subvencioniranju stambenog kredita" zamjenjuju se riječima: „Ako su članovi kućanstva podnositelja zahtjeva djeca koja u trenutku donošenja odluke APN-a o subvencioniranom kreditu“.

Članak 4.

U članku 15. stavku 3. podstavku 2. iza riječi: „lista“ dodaju se riječi: „i prijave prebivališta“.

U stavku 4. podstavku 2. iza riječi: „lista“ dodaju se riječi: „i prijave prebivališta“.

Članak 5.

U članku 22. u podstavku 2. iza riječi: „korisnika kredita“ dodaju se riječi: „i članova kućanstva navedenih u zahtjevu“, a iza riječi: „u roku od 30 dana od dana stupanja u posjed stana ili kuće“ stavlja se zarez i dodaju se riječi: „sve do isteka roka od dvije godine nakon roka subvencioniranja kredita“.

Članak 6.

U članku 24. stavku 2. riječi: „većeg stana ili kuće“ zamjenjuju se riječima: „većeg stana, kuće ili izgradnje kuće.“

PRIJELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA**Članak 7.**

Postupci koji su započeti prema odredbama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (Narodne novine, br. 65/17, 61/18 i 66/19), a nisu dovršeni do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, dovršit će se prema odredbama toga Zakona.

Članak 8.

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

O B R A Z L O Ž E N J E

Uz članak 1.

Odredbama ovoga članka utvrđuje se novi rok do 31. prosinca 2023. u kojem Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama objavljuje javne pozive za svaku kalendarsku godinu.

Uz članak 2.

Odredbama ovoga članka jasnije se određuje u kojim slučajevima se ne odobrava subvencioniranje stambenog kredita.

Uz članak 3.

Odredbama ovoga članka jasnije se definira status djece kao članova kućanstva za koje se odobrava dodatno subvencioniranje stambenog kredita.

Uz članak 4.

Odredbama ovoga članka jasnije se definira dokumentacija koju je potrebno priložiti zahtjevu.

Uz članak 5.

Odredbama ovoga članka jasnije se određuje rok u kojem su korisnik kredita i članovi kućanstva navedeni u ugovoru obvezni imati prijavljeno prebivalište na adresi stana ili kuće iz Ugovora o subvencioniranom kreditu.

Uz članak 6.

Odredbama ovoga članka dodatno se uređuju slučajevi u kojima nije potrebno vratiti uplaćena sredstva subvencija te se proširuju na prodaju stana ili kuće i u slučaju izgradnje veće kuće.

Uz članak 7.

Prijelaznom odredbom ovoga članka propisuje se da će se postupci započeti prema odredbama važećeg Zakona, a koji nisu dovršeni do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, dovršiti prema odredbama toga Zakona.

Uz članak 8.

Uređuje se stupanje na snagu ovoga Zakona.

ODREDBE VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU

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 javnim pozivima koje objavljuje Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN) na temelju članka 19. stavka 2. ovoga Zakona do 31. prosinca 2020., za svaku kalendarsku, odnosno proračunsku godinu.

Članak 8.

(1) Subvencioniranje kredita odobrava se samo za kupnju stana ili kuće odnosno za gradnju kuće, koja ima akt za građenje, odnosno koja ima akt za uporabu građevine, čija cijena s porezom na dodanu vrijednost po m² neto korisne površine stana ili kuće nije veća od 1500,00 eura u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke.

(2) Cijena po m² 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 za gradnju kuće koja je izgrađena u okviru programa društveno poticane stanogradnje za čiju gradnju Republika Hrvatska daje zajam javnih sredstava.

Članak 13.

(1) Ako podnositelj zahtjeva ili član njegova kućanstva ima djecu koja u trenutku zaključenja ugovora o subvencioniranju stambenog kredita nisu starija od 18 godina, dodatno se subvencionira kredit za jednu godinu po svakom djetetu, što se uređuje ugovorom o subvencioniranju stambenog kredita.

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

Članak 15.

(1) Zahtjev za subvencioniranje kredita zajedno sa zahtjevom za stambeni kredit podnosi se odabranoj kreditnoj instituciji.

(2) Zahtjev za subvencioniranje kredita mora sadržavati ime, prezime, prebivalište i osobni identifikacijski broj korisnika kredita te iznos kredita koji se traži i rok njegove otplate.

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

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

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

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

Članak 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 isteka 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 ako 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 24.

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

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

PRILOG - Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću

OBRAZAC
IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU

Naslov dokumenta	Izvješće o provedenom savjetovanju o Nacrtu prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
Svrha dokumenta	Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o Nacrtu prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita
Datum dokumenta	8. prosinca 2020.
Verzija dokumenta	1.
Vrsta dokumenta	Izvješće
Naziv nacrt zakona, drugog propisa ili akta	Nacrt prijedloga zakona o izmjenama i dopunama 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 prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
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?	savjetovanje sa zainteresiranom javnošću objavljeno je na portalu e-savjetovanja i trajalo je u razdoblju od 4. do 7. prosinca 2020.
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	Zaprimljeno je 12 komentara koji su prikazani u obrascu u priloženom Izvješću o provedenom savjetovanju
ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI Primjedbe koje su prihvaćene Primjedbe koje nisu prihvaćene i obrazloženje razloga za neprihvatanje	Kao u priloženom Izvješću o provedenom savjetovanju.
Troškovi provedenog savjetovanja	Provedba javnog savjetovanja nije iziskivala dodatne financijske troškove.

Izvješće o provedenom savjetovanju - Savjetovanje za Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita s Konačnim Prijedlogom Zakona

Redni broj	Korisnik/Sekcija/Komentar	Odgovor
1	<p>Saša Žic KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA Mislim da bi bilo jako korisno da se napravi anketa među korisnicima subvencija koje su bile najveće zapreke i poteškoće u realizaciji subvencije. Mislim da bi saznali puno o tome kako unaprijediti zakon. Najveća neizvjesnost je kod traženja nekretnine kad se ne zna točan početak natječaja do nekoliko dana prije.</p>	<p>Primljeno na znanje</p>
2	<p>Saša Žic KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA Predmetnim Zakonom trebaju se urediti sljedeća pitanja: (dodati) - utvrđuje se datum početka natječaja</p>	<p>Ne prihvaća se iz razloga što je važećim odredbama članka 19. stavka 2. Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (NN 65/17, 61/18 i 66/19) propisano da APN o početku i prestanku subvencioniranja kredita zainteresirane osobe obavještava oglasima u javnim glasilima i »Narodnim novinama«.</p>
3	<p>Veselko Špoljar KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA Poštovani, ne bi li bilo logičnije da se zahtjevi za subvencionirane kredite mogu podnositi tijekom cijele godine, prema uvjetima koje su banke ponudile za cijelu (tekuću) godinu, a sve kako bi se izbjegao pritisak na cijene nekretnina u razdobljima podnošenja zahtjeva za subvencionirane kredite?</p>	<p>Ne prihvaća se iz razloga ograničenih financijskih sredstava, a što je propisano važećim odredbama članka 19. Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (NN 65/17, 61/18 i 66/19) da se subvencioniranje kredita odobrava do iznosa sredstava osiguranih za tu svrhu u državnom proračunu.</p>
4	<p>PETAR APOLONIO KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA Imam 27 godina i nedavno sam podigao kredit za kupnju svoje prve nekretnine. Zadovoljavam sve kriterije za dobivanje subvencioniranog kredita, ali investitor koji je gradio nekretninu</p>	<p>Ne prihvaća se iz razloga što je važećim odredbama članka 15. stavka 1. Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (NN 65/17, 61/18 i 66/19) propisano da se zahtjev za subvencioniranje kredita zajedno sa zahtjevom za stambeni kredit podnosi odabranoj kreditnoj instituciji te nije moguće podnošenje zahtjeva za subvencioniranje kredita za ranije realizirane stambene kredite.</p>

<p>nije mogao čekati da vi raspisete natječaj i samu obradu zahtjeva za koju čujem da traje najmanje mjesec i pol dana. Nažalost, zbog korona virusa je bilo otežano dobivanje uporabne dozvole i provedbe etažiranja, pa je papirologija za nekretninu bila gotova netom nakon završetka prethodnog roka za predaju zahtjeva. Moje pitanje je zašto se u slučajevima poput mog (ili sličnih) gdje osoba posjeduje jednu jedinu nekretninu i ima kredit za nju, ne dozvoli refinanciranje tog kredita putem subvencioniranog kredita?</p>	
<p>5 Jakov Kolega KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA Poštovani, Možete li uključiti u Zakon da se točno zna kada se otvaraju prijave. Npr. U 2021. godini prvi krug prijava će početi 15.03.2021. i trajati će mjesec dana (ili do nekog broja prijava) i tako da se zna i za sljedeće krugove i godine da se može bolje planirati.</p>	<p>Ne prihvaća se iz razloga što je važećim odredbama članka 19. stavka 2. Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (NN 65/17, 61/18 i 66/19) propisano da APN o početku i prestanku subvencioniranja kredita zainteresirane osobe obavještava oglasima u javnim glasilima i »Narodnim novinama«.</p>
<p>6 ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA U svezi čl.2. kojim se mijenja čl.8 na način da se dodaje stavak 4 „(4) Subvencioniranje kredita ne odobrava se za kupnju stana ili kuće odnosno za gradnju kuće podnositelju zahtjeva koji je pod uvjetima i na način propisan ovim Zakonom ranije sklopio ugovor o subvencioniranom kreditu“, mišljenja smo da bi bilo dobro detaljnije definirati „sklopio ugovor o subvencioniranom kreditu“ na način da se izričito obuhvati one podnositelje zahtjeva koji su iskoristili subvenciju APN-a prethodnih godina npr. ..“sklopio ugovor o kreditu i iskoristio subvenciju kredita sukladno ovom Zakonu.“ Također, uočili smo da tečaj neto korisne površine stana ili kuće nije definiran u potpunosti- čl.8.st.1. „Subvencioniranje kredita odobrava se samo za kupnju stana ili kuće, odnosno za gradnju kuće, koja ima kat za građenje, odnosno koja ima akt za uporabu građevine, čija cijena s porezom na dodanu vrijednost po m2 neto korisne površine stana ili kuće nije veća od 1500,00 eura u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju u Hrvatske narodne banke.“ Iz ove odredbe nije</p>	<p>Prihvaća se</p> <p>Ne prihvaća se Isto je propisano odredbama članka 3. i članka 10. stavka 3. Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (NN 65/17, 61/18 i 66/19) da se na ugovorne odnose uređene ovim Zakonom primjenjuje zakon kojim se uređuju obvezni odnosi i zakon kojim se uređuje stambeno potrošačko kreditiranje, te da odabrane kreditne institucije s APN-om sklapaju ugovor kojim se obvezuju davati subvencionirane kredite i s tim u vezi obavljati poslove pod uvjetima i na način uređen ovim Zakonom i propisima kojima se</p>

	jasno na koji dan se određuje tečaj pa predložimo dopunu npr. ...“na dan plaćanja.“	uređuje stambeno potrošačko kreditiranje.
7	<p>VITO LOVRIĆ KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA</p> <p>Poštovani, Kako u Zakonu nije definirano, zanima me može li se definirati je li moguće nakon prestanka subvencioniranja kredita, a prije isteka 2 godine od kraja subvencioniranja navedeni kredit refinancirati novim duljim kreditom na rok od npr. 30 godina, jer vjerujem da će u trenutnoj situaciji s COVID virusom mnogim ljudima teško pasti povećane rate za kredite. Hvala</p>	<p>Ne prihvaća se</p> <p>Komentar se ne odnosi na ovaj Prijedlog Zakona. Isto je odredbama članka 3. Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (NN 65/17, 61/18 i 66/19) propisano da se na ugovorne odnose uređene ovim Zakonom primjenjuje zakon kojim se uređuju obvezni odnosi i zakon kojim se uređuje stambeno potrošačko kreditiranje, osim ako je ovim Zakonom propisano drukčije.</p>
8	<p>Vlatko Vratović KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA</p> <p>Ovim putem skrećem pozornost na neadekvatnu ocjenu stanja i posljedica koje će proisteći donošenjem predmetnog propisa. Naime, tijelo u vlasništvu RH, osnovano sa ciljem održavanja stabilnosti cijena (Hrvatska narodna banka), nedavno je publicirala znanstveni rad sljedećeg naziva: „Dome slatki dome: Utjecaj subvencioniranja stambenih kredita na tržište nekretnina u Hrvatskoj“. Sažetak u nastavku: „U radu istražujemo je li subvencioniranje stambenih kredita, uvedeno u Hrvatskoj, pridonijelo povećanju cijena nekretnina u Hrvatskoj. Subvencija se provodi kroz pokrivanje dijela anuiteta u početnom razdoblju otplate stambenog kredita, sa specifičnom karakteristikom da se kućanstvo može prijaviti za subvenciju samo tijekom kratkog razdoblja. Korištenjem podataka o svim stambenim transakcijama od 2015. do kraja 2019. godine dokumentiramo da je uvođenje subvencije poremetilo uobičajenu mjesečnu dinamiku stambenih transakcija koje su postale vrlo koncentrirane u mjesecu kada su se predavali zahtjevi za subvencioniranje. Primjenjujući metodu studije događaja (engl. event study) nalazimo da su se cijene stanova povećale u razdoblju oko uvođenja subvencije. Kako bismo potvrdili zaključke naše osnovne specifikacije, provodimo niz dodatnih analiza. Koristimo pravila subvencioniranja stambenih kredita kako bismo dobili dodatnu kontrolnu grupu,</p>	<p>Ne prihvaća se</p> <p>Komentar se odnosi na eventualne utjecaj važećeg Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (NN 65/17, 61/18 i 66/19) na tržište nekretnina, dok se dio II. Ocjena stanja i osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom i posljedice koje će proisteći donošenjem Zakona, Posljedice koje će proisteći donošenjem Zakona, odnosi na nove posljedice koje će proisteći donošenjem novih odredbi ovoga Prijedloga Zakona.</p>

<p>diskutiramo ulogu međunarodnog ciklusa cijena nekretnina, te istražujemo povezanost tržišta nekretnina i turizma u Hrvatskoj. Zaključujemo da je subvencioniranje stambenih kredita djelovalo kao prociklična mjera koja je pridonijela već rastućem trendu rasta cijena stanova u Hrvatskoj. Na kraju, korištenjem regionalnih varijacija u intenzitetu subvencije koje su uvedene 2018. godine, zaključujemo da se porast cijena nekretnina odigrao u područjima i regijama s već aktivnim tržištem nekretnina.“</p> <p>Predlagatelju propisa predlažem da iskoristi spoznaje državnih tijela koje analiziraju učinke pojedinih politika, da se upozna sa predmetnim radom te u ocjenu stanja uzme u obzir znanstveno utvrđene činjenice. S obzirom na sve izneseno, predlažem izmjenu teksta pod „Posljedice koje će proisteći donošenjem Zakona: Posljedice koje će proisteći donošenjem Zakona Donošenjem predloženog Zakona osigurava se objava javnog poziva za svaku kalendarsku, odnosno proračunsku godinu do 31. prosinca 2023. godine. Također se jasnije određuje da postojeći korisnici subvencioniranog kredita ne mogu ovo pravo koristiti više puta, te se dodatno definira status djece za koje se može odobriti dodatno subvencioniranje kredita. Nadalje, propisuje se rok u kojem korisnik kredita i članovi njegovog kućanstva navedeni u zahtjevu trebaju imati prijavljeno prebivalište na adresi stana ili kuće a koji podatak se upisuje u ugovor o subvencioniranom kreditu. Dodatno se omogućava da se uplaćena sredstva subvencija ne moraju vratiti u državni proračun ako se stan ili kuća prodaju radi izgradnje veće kuće. Nadalje, donošenjem ovog Zakona može se očekivati dodatni porast cijena nekretnina u područjima i regijama s već aktivnim tržištem nekretnina, što će poticajno djelovati na građevinarski i bankarski sektor u sadašnjim i budućim neizvjesnim okolnostima.</p>	
<p>9 MATIJA ŠUKAN KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA, Članak 2. Može li se detaljnije definirati status podnositelja zahtjeva koji nema pravo zatražiti novu subvenciju? U mom slučaju, prodao sam stan koji sam kupio na natječaju 2017. godine zbog kupnje većeg stana. Kupac kupuje stan od</p>	<p>Prihvaća se</p>

	<p>mene isto uz APN-ovu subvenciju na zadnjem natječaju ove godine i zbog toga moram vratiti kompletnu subvenciju APN-u. Jesam li ja diskvalificiran za sve buduće subvencije iako sam vratio kompletan iznos subvencije koji sam dobio?</p>	
10	<p>Veselko Špoljar KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA, Članak 5. Poštovani, smatram da u članku 22. podstavak 2. trebao glasiti: "obvezu prijave korisnika kredita i članova kućanstva navedenih u zahtjevu na adresi kupljenog stana ili kuće odnosno izgrađene kuće, u roku od 30 dana od dana stupanja u posjed kupljenog stana ili kuće odnosno ishođenja uporabne dozvole izgrađene kuće, sve do isteka roka od dvije godine nakon roka subvencioniranja kredita". Dakle u slučaju gradnje kuće, ima smisla prijavu obaviti po ishođenju uporabne dozvole odnosno po upisu izgrađene kuće pri Državnoj geodetskoj upravi (DGU) - katastru nekretnina i zemljišnim knjigama.</p>	<p>Ne prihvaća se Iz razloga što ishođenje uporabne dozvole za izgrađenu kuću nužno ne znači i stupanje u posjed izgrađene kuće.</p>
11	<p>Jakov Kolega KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA, Članak 6. Komentar se odnosi na Članak 24.</p>	<p>Primljeno na znanje</p>
12	<p>Jakov Kolega KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA, Članak 6. Možete li jasnije definirati što je sa subvencijama i kreditom u slučaju kupnje veće kuće ili stana. Primjer: Ja kupim jednosoban stan od 40 kvadrata, jer sada nisam u mogućnosti kupiti veći, i za 5 godina dobijem troje djece te stan više nije pogodan za stanovanje. Mogu li ja prodati taj stan? Što je sa subvencijama tada?</p>	<p>Ne prihvaća se Upit se ne odnosi na ovaj Prijedlog Zakona već na provedbu važećih odredbi Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (NN 65/17, 61/18 i 66/19).</p>