

PRIJEDLOG ZAKONA O POTICANJU PRODAJE STANOVA

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje ovoga Zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavku 1. Ustava Republike Hrvatske.

II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM, TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠE-NJEM ZAKONA PROISTEĆI

Ocjena stanja

Prema podacima Hrvatske gospodarske komore zaključno s 15. prosincem 2009. poslovni subjekti koji se bave graditeljstvom (izvođači) prijavili su 2.315 neprodanih stanova ukupne površine približno 144.000 m². Iz usporedbe ovih podataka s podacima iz prethodnih razdoblja vidi se da je tijekom 2009. došlo do značajne stagnacije u prodaji stanova na tržištu nekretnina, odnosno da graditeljstvo ima sve manje posla, s trendom da se ovo nepovoljno stanje nastavi i u 2010. godini, a što će ako se takvo stanje nastavi u budućnosti imati za posljedicu prestanak rada (likvidacija, stečaj i dr.) pojedinih izvođača. Posebnu težinu opisanoj situaciji daje činjenica da je u graditeljstvu Republike Hrvatske zaposleno je oko 150.000 radnika koji su dobrim dijelom zaposleni u stanogradnji, te činjenica da je zbog ovakvog nepovoljnog trenda do kraja 2009. ostalo je bez posla 15.000 radnika, s time što je za očekivati da će, ako se stagnacija prodaje stanova nastavi, do kraja 2010. ostati bez posla dodatni broj radnika u graditeljstvu.

Jedan od glavnih razloga stagnacije prodaje stanova je pad kupovne moći građana uzrokovan, uz ostalo, nedostatkom povoljnih (prihvatljivih) kredita na tržištu kapitala za kupovinu stanova pa se cijeni da bi odobravanje kredita za tu svrhu, kako se to predlaže, potaknulo prodaju stanova.

Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom

Ovim se Zakonom u svrhu poticanja prodaje stanova radi prevladavanja nepovoljnog stanja u stanogradnji do 31. prosinca 2011. godine uređuje odobravanje zajmova te sklapanje i praćenje provedbe ugovora o zajmu koji se iz državnih sredstava daje prilikom kupovine stana U tom se smislu uređuju slijedeća osnovna pitanja:

- Opće odredbe,
- Uvjeti za odobravanje zajma,
- Odobravanje zajma i sklapanje ugovora o zajmu,
- Uvjeti zajma i
- Praćenje provedbe ugovora o zajmu.

Posljedice koje će donošenjem Zakona proisteći

Predloženim Zakonom želi se, prije svega, omogućiti građevinarima (izvođačima) da sa dobivenim sredstvima od prodaje stanova započnu novi ciklus izgradnje, zaposle svoje kapacitete i na taj način sačuvaju brojna radna mjesta.

Istovremeno, zainteresiranim kupcima koji prvi puta kupuju stan ili kupuju veći stan od stana kojeg imaju želi se uz državnu pomoć omogućiti kupnja stana pod povoljnijim kreditnim uvjetima. Naime, kupcu stana se smanjuje za oko 1% do 1,4% bod bankovna kamata koja bi iznosila prosječno 5,55% (za visinu bankovne kamate kao u programu POS-a, odnosno bankovnu kamatu za stambene kredite koja danas iznosi minimalno 6,95%), a što je povoljnije od postojećih bankovnih kredita za kupnju stana. Mjesečni iznos obroka kojeg kupac vraća Republici Hrvatskoj nakon 20 godina počeka je 221 € mjesečno koji će vratiti u roku od 10 godina. Procjena je da je ovako postavljeni model je od 23% (bankovna kamata 6,95%) do 34% (bankovna kamata 8,05%) povoljnija od komercijalnih kredita koji su danas u opticaju u prvih 20 godina, a za cijelo razdoblje od 30 godina i do 47% povoljnije.

Također, prodajom predmetnih stanova po osnovu PDV-a ostvarit će se prihod Državnog proračuna Republike Hrvatske i to za prodanih 1.000 stanova u 2010. g. sa cijenom od 1.300 €/m² od oko 103.000.000,00 do 113.000.000,00.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Cijeni se da je za postizanje cilja predmetnog Zakona u prvoj godini njegove primjene potrebno potaknuti prodaju oko 1.000 stanova čija ukupna vrijednost iznosi 664.000.000,00 kuna, a za čije poticanje je prema predloženom modelu potrebno osigurati 100.000.000,00 kuna.

Iznos od 32.410.307,05 kuna potrebnih za provođenje ovoga zakona osigurati će se od sredstava koja su preostala od Fonda za dugoročno financiranje stanogradnje uz potporu države koja se nalaze na računu Hrvatske banke za obnovu i razvitak, dok je ostatak potrebnih sredstava u iznosu od 67.589.692,95 kuna potrebno osigurati u Državnom proračunu Republike Hrvatske za 2010 godinu. Iznos potrebnih sredstava za provedbu ovoga zakona u drugoj godini, koji će se utvrditi ovisno o učinkovitosti predmetnog Zakona i stanju u graditeljstvu, bit će potrebno osigurati u Državnom proračunu Republike Hrvatske za 2011. godinu.

IV. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE PREDLAŽE DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Donošenjem ovoga Zakona po hitnom postupku u kratkom vremenu potaknut će se posustala stanogradnja, a što se cijeni osobito važnim za sprečavanje većih poremećaja do kojih bi u suprotnom moglo doći u cjelokupnom hrvatskom gospodarstvu. Stoga se donošenje ovoga Zakona, sukladno odredbi članka 159. stavka 1. Poslovnika Hrvatskog sabora ("Narodne novine", broj 6/02 – pročišćeni tekst, 41/02, 91/03, 58/04, 69/07 - Odluka USRH, 39/08 i 86/08), predlaže po hitnom postupku.

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O POTICANJU PRODAJE STANOVA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim se Zakonom u svrhu poticanja prodaje stanova radi prevladavanja nepovoljnog stanja u stanogradnji do 31. prosinca 2011. godine uređuje odobravanje zajmova te sklapanje i praćenje provedbe ugovora o zajmu koji se iz državnih sredstava daje prilikom kupovine stana (u daljnjem tekstu: zajam).

Članak 2.

Državna sredstva iz kojih se daje zajam prilikom kupovine stana čine sredstva osigurana za ovu svrhu u Državnom proračunu i druga sredstva određena ovim Zakonom.

Iznos raspoloživih državnih sredstava iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje Vlada Republike Hrvatske planom koji se objavljuje u „Narodnim novinama“ (u daljnjem tekstu: plan sredstava).

Zajam se zajedno s kamatom otplaćuje u korist Državnog proračuna.

Članak 3.

Na sva pitanja u vezi sa sklapanjem ugovora o zajmu te korištenjem, povratom i ispunjenjem zajma na odgovarajući se način primjenjuju odredbe Zakona o obveznim odnosima, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije.

Članak 4.

Pravni posao sklopljen protivno ovom Zakonu je ništetan.

Članak 5.

Ministar nadležan za poslove graditeljstva propisat će napatkom način rada u vezi s provedbom ovoga Zakona.

Članak 6.

Izrazi koji se u ovom Zakonu rabe za osobe u muškom rodu su neutralni i odnose se na muške i ženske osobe.

II. UVJETI ZA ODOBRAVANJE ZAJMA

Članak 7.

Zajam se pod uvjetima i na način propisan ovim zakonom odobrava fizičkoj osobi koja u vlasništvu nema stan za potrebe vlastitog stanovanja ili koja u vlasništvu ima samo jedan stan koji prodaje radi kupovine većeg stana zbog potreba vlastitog stanovanja.

Zajam se ne može odobriti osobi iz stavka 1. ovoga članka ako njezin bračni drug ima u vlasništvu drugi stan.

Članak 8.

Zajam se odobrava samo za kupovinu novog stana u zgradi za koju je akt za uporabu izdan do dana stupanja na snagu ovoga Zakona i ako se taj stan kupuje izravno od izvođača koji ima odgovarajuću suglasnost za započinjanje obavljanja djelatnosti građenja prema posebnom zakonu.

Zajam se neće odobriti za kupovinu stana od izvođača koji do 1. srpnja 2008. godine nije podmirio obveze s osnova poreza, prireza i doprinosa i sve obveze prema Republici Hrvatskoj, dospjele do 1. srpnja 2008. godine, nad kojim je u tijeku stečaj ili je u tijeku postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnoga postupka (prethodni postupak).

U slučaju prodaje stana izvođač je dužan podmiriti dospjele obveze prema Republici Hrvatskoj.

III. ODOBRAVANJE ZAJMA I SKLAPANJE UGOVORA O ZAJMU

Članak 9.

Zajam odobrava i ugovor o zajmu u ime Republike Hrvatske sklapa Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN).

Sve upravne, tehničke i druge poslove vezane uz odobravanje zajma te izradu nacрта ugovora o zajmu i njegovo sklapanje obavlja APN.

Članak 10.

Nakon objavljivanja plana sredstava iz članka 2. stavka 2. ovoga Zakona APN objavljuje u javnim glasilima i "Narodnim novinama" poziv za podnošenje zahtjeva za odobravanje zajma.

U pozivu iz stavka 1. ovoga članka navodi se davatelj zajma, uvjeti pod kojima se zajam odobrava, uvjeti zajma, sadržaj zahtjeva i isprave koje se prilažu uz zahtjev, mjesto i dan od kojeg se mogu podnositi zahtjevi te uz napomenu da se zajmovi odobravaju dok se ne potroše sredstva određena planom sredstava.

Članak 11.

Zahtjev za odobravanje zajma mora sadržavati ime, prezime i prebivalište podnositelja prijedloga i osobni identifikacijski broj.

Podnositelj zahtjeva za odobravanje zajma uz zahtjev obavezno prilaže:

- presliku osobne iskaznice,
- predugovor, odnosno ugovor o kupoprodaji stana za čiju kupovinu traži odobravanje kredita,
 - dokaz da ima osigurana preostala sredstva za kupovinu stana (potvrda banke koja će mu odobriti kredit, izvod s vlastitog računa i dr.),
 - presliku akta za uporabu građevine u kojoj se nalazi stan kojeg namjerava kupiti i
 - javnobilježnički ovjerenu izjavu da u vlasništvu nema stan ili da u vlasništvu ima samo jedan stan koji prodaje radi kupovine većeg stana zbog potreba vlastitog stanovanja, a ako je u braku i izjavu da njegov bračni drug nema drugi stan u vlasništvu.

APN po službenoj dužnosti pribavlja ostale isprave kojima se dokazuje ispunjavanje drugih uvjeta za odobravanje zajma i to:

- suglasnosti izvođača za započinjanje obavljanja djelatnosti građenja od kojega se kupuje stan,
 - uvjerenje trgovačkog suda da se nad izvođačem od kojega se kupuje stan ne provodi stečaj i da nije u tijeku postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnoga postupka (prethodni postupak),
 - potvrdu o stanju poreznog duga koju izdaje Ministarstvo financija – Porezna uprava kojom se utvrđuje da izvođač od kojega se kupuje stan (porezni obveznik) nema, odnosno ima dugovanje po osnovi poreza i drugih javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava, dospjelih do 1. srpnja 2008. godine.
 - druge isprave i dokaze ako je to potrebno.

Članak 12.

Zahtjevi za zajam odobravaju se redom prema vremenu njihova zaprimanja u APN-u, s time što potpuni zahtjevi imaju prednost pred nepotpunim.

Pozivi za dopunu zahtjeva za zajam upućuju se redom prema vremenu njihova zaprimanja, a odobravaju se redom prema vremenu kada su dopunjeni, odnosno kada je zahtjev potpun.

Potpuni zahtjev za zajam je onaj koji od trenutka podnošenja sadrži sve priloge propisane člankom 11. stavkom 2. ovoga Zakona.

U slučaju konkurencije zahtjeva koji su podneseni, odnosno upotpunjeni istovremeno prednost imaju zahtjevi za zajam za kupovinu stanova čija je ukupna cijena manja.

Članak 13.

Zajmovi se odobravaju do iznosa raspoloživih državnih sredstava utvrđenog planom sredstava iz članka 2. stavka 2. ovoga Zakona.

O prestanku odobravanja zahtjeva za zajam APN zainteresirane osobe obavještava oglasom u javnim glasilima i "Narodnim novinama".

Članak 14.

Rok za podnošenje zahtjeva za odobravanje zajma teče od dana objave poziva iz članka 10. stavka 1. ovoga Zakona u „Narodnim Novinama“.

Zahtjevi zaprimljeni prije objave poziva za podnošenje zahtjeva za odobravanje zajma i poslije objave obavijesti o prestanku odobravanja zahtjeva neće se razmatrati.

Članak 15.

Fizička osoba kojoj je zajam odobren (u daljnjem tekstu: korisnik zajma) poziva se radi sklapanja ugovora o zajmu.

Uvjete ugovora o zajmu u skladu s ovim Zakonom sporazumno određuju APN i korisnik zajma.

Članak 16.

Korisnik zajma koji se neopravdano ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o zajmu ili s APN-om ne postigne sporazum o uvjetima zajma u skladu s ovim Zakonom gubi pravo na sklapanje ugovora.

IV. UVJETI ZAJMA

Članak 17.

Iznos zajma koji se odobrava u pojedinom slučaju ovisi o cijeni kvadratnog metra stana u eurima za čiju se kupovinu zajam odobrava u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke na dan sklapanja ugovora, a ne može biti veći od:

- 300 € po m² stana čija je cijena manja ili jednaka 1000 € za m²,
- 250 € po m² stana čija je cijena od 1001€ do 1150 € za m²,
- 200 € po m² stana čija je cijena od 1151€ do 1300 € za m²,
- 150 € po m² stana čija je cijena od 1301€ do 1450 € za m²,
- 100 € po m² stana čija je cijena od 1451€ do 1600 € za m².

Cijene stana iz stavka 1. ovoga članka su bez poreza na dodanu vrijednost.

Članak 18.

Kamata na odobreni zajam za razdoblje počeka otplate zajma je 2% godišnje i nepromjenjiva je, a obračunava se konformnom metodom i pripisuje se glavnici.

Kamata na odobreni zajam za razdoblje otplate zajma je 5% godišnje i nepromjenjiva je, a obračunava se dekurzivnom metodom.

Članak 19.

Rok otplate zajma, uključivo mogući poček otplate zajma, ne može biti duži od 30 godine od dana sklapanja ugovora o zajmu.

Poček otplate zajma ne može biti duži od 20 godina od dana sklapanja ugovora o zajmu.

Članak 20.

Korisnik zajma može tijekom počeka otplate zajma prekinuti poček i platiti odjednom ukupni iznos zajma s pripadajućom kamatom za razdoblje do plaćanja ukupnog iznosa.

Korisnik zajma može tijekom otplate zajma prekinuti njegovu otplatu i platiti odjednom ukupni preostali iznos zajma s pripadajućom kamatom za razdoblje do prekida otplate.

Članak 21.

Ugovor o zajmu mora sadržavati izjavu korisnika zajma kojom dozvoljava uknjižbu hipoteke na nekretnini (stanu) za čiju kupovinu se zajam odobrava u korist Republike Hrvatske.

V. PRAĆENJE PROVEDBE UGOVORA O ZAJMU

Članak 22.

Provedbu ugovora o zajmu prati APN.

U svrhu praćenja provedbe ugovora o zajmu APN obavlja sljedeće poslove:

- prikuplja, evidentira i obrađuje podatke o zahtjevima za odobravanje zajma te o sklopljenim ugovorima o zajmu,
- prikuplja podatke o učincima odobrenih zajmova,
- prati otplatu zajma i ispunjavanje drugih obveza iz ugovora o zajmu,
- opominje korisnike zajma u slučaju ne pridržavanja ugovora o zajmu,
- obavještava Državno odvjetništvo Republike Hrvatske o potrebi poduzimanja radnji u svrhu zaštite interesa Republike Hrvatske u vezi s ugovorom o zajmu,

- sastavlja i podnosi Vladi Republike Hrvatske izvješće o provedbi i učinku ovoga Zakona i svom radu s tim u vezi i
- obavlja i druge poslove i poduzima druge radnje u vezi s provedbom ovoga Zakona.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 23.

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o fondu za dugoročno financiranje stanogradnje uz potporu države („Narodne novine“, br. 109/97).

Sredstva Državnog proračuna izdvojena za provedbu Zakona o fondu za dugoročno financiranje stanogradnje uz potporu države („Narodne novine“, br. 109/97) danom stupanja na snagu ovoga Zakona postaju državna sredstva iz članka 2. stavka 1. ovoga Zakona iz kojih se daje pomoć prilikom kupovinu stana.

Hrvatska banka za obnovu i razvitak prenijet će sredstva iz stavka 2. ovoga članka na račun Državnog proračuna Republike Hrvatske u roku od 8 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 24.

Plan sredstava iz članka 2. stavka 2. ovoga Zakona Vlada Republike Hrvatske donijet će u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 25.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana nakon dana objave u Narodnim novinama.

O b r a z l o ž e n j e

Uz članak 1.

Ovom odredbom uređuje se odobravanje zajma, te sklapanje i praćenje provedbe ugovora o zajmu koji se daje iz državnih sredstava kao pomoć prilikom kupovine stana radi poticanja prometa stanova i prevladavanja nepovoljnog stanja u stanogradnji do 31. prosinca 2011. godine.

Uz članak 2.

Ovom odredbom određuje se iz kojih sredstava se daje zajam prilikom kupnje stana (to su sredstva koja su ostvarena od otplate stambenih kredita dobivenih prema Zakonu o fondu za dugoročno financiranje stanogradnje uz potporu države („Narodne novine“, br. 109/97) i sredstva osigurana u Državnom proračunu za ovu svrhu), te se utvrđuje obveza Vlade Republike Hrvatske da plan sredstava objavi u «Narodnim novinama», a zajam se otplaćuje u korist Državnog proračuna.

Uz članak 3.

Ovom odredbom utvrđuje se odgovarajuća primjena propisa u vezi s odobravanjem, korištenjem i kontrolom zajma.

Uz članak 4.

Ovom odredbom određuje se ništetnost pravnog posla, ako je zaključen protivno odredbama ovog Zakona.

Uz članak 5.

Ovom odredbom utvrđeno je da ministar nadležan za graditeljstvo može propisati napatkom način rada u svezi provedbe ovoga Zakona.

Uz članak 6.

Ovom odredbom se utvrđuje da su izrazi koji se u Zakonu koriste za osobe u muškom rodu neutralni i odnose se na muške i ženske osobe.

Uz članak 7.

Ovom odredbom utvrđuje se tko može dobiti zajam odnosno osnovni uvjeti za odobravanje zajma

Uz članak 8.

Ovom odredbom utvrđuje se da se zajam može odobriti samo za kupnju novog stana u zgradi za koju je akt za uporabu (uporabna dozvola, završno izvješće nadzornog inženjera, odnosno uvjerenje za uporabu) izdan do dana stupanja na snagu ovoga zakona i ako se taj stan kupuje izravno od izvođača koji ima

odgovarajuću suglasnost za započinjanje obavljanja djelatnosti građenja prema posebnom zakonu, a koji je do 1. srpnja 2008. godine podmirio obveze s osnova poreza, prireza i doprinosa i sve obveze prema Republici Hrvatskoj, dospjele do 1. srpnja 2008. godine te nad kojim nije u tijeku stečaj ili postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnoga postupka (prethodni postupak).

Uz članak 9.

Ovom odredbom se određuje da zajam odobrava i ugovore o zajmu sklapa Republika Hrvatska putem Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, te obavlja sve upravne, tehničke i druge poslove u vezi s odobravanjem zajma.

Uz članak 10.

Ovom odredbom se regulira objava poziva za podnošenje zahtjeva za odobravanje zajma i što je potrebno navesti u pozivu, uvjeti pod kojima se može odobriti zajam, sadržaj zahtjeva za odobravanje zajma i rok u kojem se mogu podnijeti zahtjevi za zajam.

Uz članak 11.

Ovom odredbom se uređuje što sve treba sadržavati zahtjev i koje dokumente treba dostaviti uz zahtjev za odobravanje zajma te dokumenti koje po službenoj dužnosti obvezno pribavlja APN.

Uz članak 12.

Ovom odredbom se uređuje način i redoslijed odlučivanja o zahtjevima za zajam.

Uz članak 13.

Ovom odredbom se utvrđuje da se zajmovi odobravaju do iznosa raspoloživih sredstava utvrđenog u planu sredstava, te da će se oglasom u javnim glasilima i «Narodnim novinama» zainteresirane osobe obavijestiti o prestanku odobravanja zahtjeva za zajam.

Uz članak 14.

Ovom odredbom utvrđuje se da se zahtjevi podneseni prije objave poziva za podnošenje zahtjeva za odobravanje zajma i poslije objave obavijesti o prestanku odobravanja zahtjeva neće razmatrati.

Uz članak 15.

Ovom odredbom regulira se sklapanje ugovora o zajmu.

Uz članak 16.

Ovom odredbom utvrđeno je da osoba koja se ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o zajmu gubi pravo na sklapanje ugovora.

Uz članak 17.

Ovom odredbom se utvrđuje iznos zajma koji se odobrava u svakom pojedinom slučaju ovisno o cijeni kvadratnog metra stana za čiju se kupovinu odobrava zajam prema utvrđenim limitima cijene.

Uz članak 18.

Ovom odredbom utvrđuje se kamata na odobreni zajam za razdoblje počeka u iznosu od 2% godišnje, a za razdoblje otplate zajma u visini od 5% godišnje i način obračuna kamata.

Uz članak 19.

Ovom odredbom uređuje se da rok otplate zajma, te da početak otplate zajma ne može biti dulji od 20 (dvadeset) godina od dana sklapanja ugovora o zajmu, a rok otplate zajma ne može biti dulji od 30 (trideset) godina.

Uz članak 20.

Ovom odredbom uređuje mogućnost i uvjeti prekida počeka, odnosno otplate zajma.

Uz članak 21.

Ovom odredbom uređuje se da ugovor o zajmu mora sadržavati izjavu korisnika kredita kojom dozvoljava uknjižbu hipoteke na nekretnini (stanu) za čiju kupovinu se odobrava kredit u korist Republike Hrvatske.

Uz članak 22.

Ovom odredbom uređuje se obveza APN-a da prati provedbu ugovora o zajmu i sve ostale poslove u vezi s ugovorom o zajmu, te obveza izrade izvješća o provedbi i učinku ovoga Zakona.

Uz članak 23.

Ovom prijelaznom odredbom uređuje se prestanak važnosti Zakona o fondu za dugoročno financiranje stanogradnje uz potporu države («Narodne novine», br.109/97) i prijenos prikupljenih sredstava u Državni proračun kao državnih sredstva iz kojih će se davati zajam prilikom kupovine stana.

Uz članak 24.

Ovom prijelaznom odredbom utvrđeno je da će Plan sredstava donijeti Vlada Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Uz članak 25.

Ovom odredbom na uobičajeni način se propisuje vrijeme stupanja na snagu ovoga Zakona.