



**HRVATSKI SABOR
KLUB ZASTUPNIKA
HNS -a**

Tel: 4569 536

Fax: 4569 473

e-mail: klubhns@sabor.hr

Zagreb, 16. ožujka 2010.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Prijedlog zakona o dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji

Na temelju članka 84. Ustava Republike Hrvatske, članka 129. Poslovnika Hrvatskog sabora, ovim podnosimo **Prijedlog zakona o dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji.**

Sukladno članku 135. stavku 2 Poslovnika Hrvatskog sabora u postupku donošenja Zakona na sjednici Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela sva potrebna obrazloženja dat će u ime predlagatelja zastupnica prof.dr.sc.Vesna Pusić i zastupnici Zlatko Koračević, Goran Beus Richembergh i Miljenko Dorić.

PREDSJEDNICA KLUBA

prof.dr.sc. Vesna Pusić

**PRIJEDLOG ZAKONA O DOPUNAMA
ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI**

PRIJEDLOG ZAKONA O DOPUNAMA ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje ovoga zakona sadržana je u odredbi članka 2. stavka 4. alineja 1. Ustava Republike Hrvatske.

II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI

Ocjena stanja

Zakon o društveno poticanoj stanogradnji kojeg je Hrvatski sabor donio 30. studenog 2001. godine stupio je na snagu 19. prosinca 2001. godine ("Narodne novine" br. 109/2001). Nakon toga taj Zakon doživio je nekoliko izmjena i dopuna te se i dalje provodi.

Bez obzira na sve kritike i pohvale modela poticane stanogradnje - POS-a, činjenica je da je po podacima Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN), od 2002. do kraja siječnja ove godine izgrađeno (izdana uporabna dozvola) ukupno 5.703 stana površine oko 400.000 m², trenutno u izgradnji je još 215 stanova, a u fazi pripreme još 1.071 stan, što sve daje ukupnu brojku od blizu 7 tisuća stanova s oko 463.000 m² neto korisne površine stambenog prostora.

Te brojke pokazuju da je model POS-a izvediv, opravdan i financijski održiv, te prihvaćen od strane svih sudionika, posebice od građana koji već jesu, ili bi tek htjeli kupiti takav stan, imajući u vidu da je i danas potražnja za stanovima POS-a puno veća nego što je realizacija izgradnje. U provedbi POS-a, nositelj investitorskih poslova u izgradnji i prodaji stanova je neprofitna državna agencija – APN, uz nekoliko lokalnih agencija (Varaždin, Rijeka, Koprivnica...), a cijeli sustav POS-a operativno je uspostavljen i funkcionira zadnjih 8 godina. U posljednjem desetljeću, nesporno je da je POS imao vrlo velikog utjecaja na stanje u stanogradnji i utjecao na opseg zadovoljavanja stambenih potreba građana.

No, recesijsko stanje u gospodarstvu posljednjih godinu do dvije dana, bez intervencija i odgovarajućih i pravovremenih antirecesijskih mjera, posebno loše, u posljednje vrijeme i katastrofalno, je utjecalo na sektor stanogradnje i graditeljstva u cjelini, te na tržište nekretnina koje je gotovo zamrlo. Trenutno stanje u stanogradnji i na tržištu nekretnina, uz procjenu kvantitativnog okvira nekih elemenata tog stanja, ukratko po točkama iznosi se kako slijedi:

- drastičan pad graditeljstva od preko 20 posto, kronična nelikvidnost, stagnacija proizvodnje i gubitak radnih mjesta, gašenje obrta;
- opseg mogućnosti zadovoljavanja stambenih potreba građana kritično sužen;
- drastično smanjena ili gotovo zamrla prodaja stanova, pad cijena nekretnina;
- zastoj u realizaciji započetih projekata i odustajanje od novih investicija;
- skuplji krediti i pooštreni uvjeti kreditiranja poslovnih banaka;
- smanjenje plaća i platežne moći građana, oprez i strah od zaduživanja, pad potrošnje;
- smanjeni proračunski prihodi;
- oko 10.000 novoizgrađenih neprodanih stanova u RH (realna procjena);
- „zamrznuti“ kapital u neprodanim stanovima u vrijednosti preko 8 milijardi kuna;

- od ukupne vrijednosti neprodanih stanova, PDV okvirno iznosi 1,2 milijarde kuna.

Osnovna pitanja koja se trebaju urediti zakonom

Ovim prijedlogom zakona, ne dirajući u postojeći model POS-a i važeća zakonska rješenja, predlaže se urediti pitanje donošenja posebnih programa poticanja izgradnje i prodaje novoizgrađenih stanova na tržištu, kao nužnih mjera za izlazak iz recesijskog stanja.

Osnovni cilj tim programima, neophodan u ovome trenutku, je pokrenuti prodaju novoizgrađenih stanova koji stoje prazni na tržištu i čekaju kupce, a koji kapital je time de facto zamrznut. Zadatak u kreiranju programa je na odgovarajući način, uz određena jamstva koja će omogućiti povoljnije uvjete financiranja na tržištu kapitala, privući sredstva poslovnih banaka, ohrabriti kupce stanova te potaknuti investitore na akciju i usklađivanje cijena, kako bi prodajom nekretnine, odnosno stana svi sudionici u programu pronašli i ostvarili svoj interes. Prodajom stanova injektirat će se financijska sredstva u stanogradnju, a što će pridonijeti boljoj likvidnosti i plaćanju dospjelih potraživanja te osigurati priljev svježeg kapitala za dovršenje starih i početak novih investicijskih projekata. Prodajom se osigurava i veći priljev sredstava Državi, odnosno bolje punjenje državnog proračuna.

Ocjenjuje se da je nužno potrebno da Vlada RH, odnosno izvršna vlast, odmah donese odgovarajuće mjere koje će potaknuti i osigurati prodaju novoizgrađenih stanova na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj. Ta mjera ili više njih zajedno, odnosno programi poticanja moraju biti što prije doneseni, imajući u vidu postojeće katastrofalno stanje koje u konačnici rezultira gubitkom radnih mjesta u graditeljstvu. Uz to trebaju biti jednostavni i provedivi te u što je moguće kraćem roku moraju donijeti odgovarajuće gospodarske i financijske učinke.

Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći

Zakonom se predlaže na najjednostavniji način, dopunom jednim člankom, stvoriti pravni okvir, odnosno urediti zakonsku mogućnost donošenja posebnih programa poticanja izgradnje i prodaje novoizgrađenih stanova na tržištu. Prema važećem Zakonu, kao i prema ovome prijedlogu dopune Zakona, vrlo je važno da je nositelj provedbe takvih programa APN, kao neprofitna državna agencija u sustavu PDV-a, a što ima pozitivne financijske efekte vezane za povrat PDV-a kao pretporeza.

Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći, ovise isključivo o izvršnoj vlasti koja treba donijeti antirecesijske mjere, odnosno prema prijedlogu zakona utvrditi programe i osigurati sredstva za njihovu provedbu. Ukoliko je potreba i nužnost za donošenjem mjera tj. programa poticanja stanogradnje prepoznata, posljedice provedbe tih mjera zasigurno će imati utjecaj na stanje u sektoru i očuvanje radnih mjesta te pridonijeti izlasku gospodarstva iz recesije.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Od donošenja Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, svake godine se osiguravaju sredstva u proračunu Republike Hrvatske za njegovu provedbu, u većem ili manjem opsegu. Državnim proračunom za 2010. godinu, na pozicijama Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama za „društveno poticanu stanogradnju“ predviđeno je ukupno 76.480.739 kuna.

Dalje je pitanje samo prioriteta, ciljeva i raspodjele osiguranih sredstava za programe poticanja uređene i utvrđene Zakonom. Taj Zakon operativno provodi Agencija za promet i posredovanje nekretninama koja je pravna osoba u sustavu PDV-a, pa ta činjenica na određeni način pojačava financijski učinak uloženi proračunskih sredstava, s obzirom da Agencija, ulažući s jedne strane određena sredstva iz proračuna kao investitor, s druge strane ostvaruje i povrat PDV-a kao pretporeza, pa taj dio sredstava koji se vraća na određeni način predstavlja obrtna sredstva Agencije, a koja se ponovno ulažu u poticanje. Procjenjuje se da je Agencija u prošlog godini na ime PDV-a ostvarila povrata između 60 i 80 milijuna kuna, a što svakako nije zanemarivo.

S obzirom na recesijsko stanje u graditeljstvu i gospodarstvu općenito te hitnost i nužnost donošenja odgovarajućih mjera za izlazak iz krize, raspodjela sredstava za provedbu određenih programa poticanja koja će imati odgovarajući učinak u sektoru ovisi isključivo o izvršnoj vlasti.

O sposobnostima izvršne vlasti i Agenciji ovisi i osiguranje financiranja u dijelu koji se osigurava na tržištu kapitala od poslovnih banaka i drugih financijskih institucija, uključivo i mogućnost da se za provedbu pojedinih interventnih programa osiguraju i kreditna sredstva Hrvatske banke za obnovu i razvoju u skladu s odlukom Vlade Republike Hrvatske.

IV. TEKST PRIJEDLOGA ZAKONA O DOPUNAMA ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI

Članak 1.

U Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji ("Narodne novine" br. 109/01., 82/04., 76/07. i 38/09.), iza članka 30. dodaje se podnaslov koji glasi: "POSEBNI PROGRAMI" te iza njega dodaje novi članak 30a. koji glasi:

„Članak 30a.

(1) Javna sredstva prema odredbama ovoga Zakona mogu se koristiti i za provedbu posebnih programa kojima se potiče izgradnja i prodaja novoizgrađenih stanova na tržištu, posebice u slučaju potrebe sprečavanja ili otklanjanja poremećaja na tržištu nekretnina i u području stanogradnje, odnosno prevladavanja recesijskih prilika u gospodarstvu.

(2) Poticanje iz stavka 1. ovoga članka provodi se uz primjenu načela iz članka 2. ovoga Zakona, prema programima koje utvrđuje Agencija uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo, u skladu s kojim Agencija pribavlja sredstva potrebna za njihovu provedbu.

(3) Radi osiguranja povoljnijih uvjeta financiranja i stvaranja preduvjeta za učinkovitu provedbu programa, Agencija može poslovnim bankama, kupcima stanova i drugim sudionicima u provedbi osigurati određena jamstva te osnovati i garancijski fond koji se financira na način utvrđen programom.

(4) Javna sredstva koja se koriste za provedbu programa su povratna, a vraćaju se u roku do najviše 31 godinu, uz mogućnost počeka do 27 godina, te uz valutnu klauzulu vezanu uz Euro i s kamatom po stopi iz članka 26. stavka 1. ovoga Zakona na koju se ne obračunava porez na dodanu vrijednost.

(5) Za poticanje prema odredbama ovoga članka, uz sredstva koja osigurava Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave može osigurati i svoja financijska sredstva ovisno o vlastitim mogućnostima i potrebama, u skladu s ugovorom sklopljenim s Agencijom.“

Članak 2.

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

V. OBRAZLOŽENJE POJEDINIH ODREDBI PRIJEDLOGA ZAKONA O DOPUNAMA ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI

Uz članak 1.

Ovim člankom dodaje se novi članak 30a. kojim se uvodi mogućnost donošenja posebnih programa za poticanje izgradnje i prodaje novoizgrađenih stanova ponuđenih na tržištu. To je s jedne strane radi ostvarenja općih ciljeva Zakona, a to su zadovoljavanje stambenih potreba i unapređenje graditeljstva. S druge strane, takvim prijedlogom zakonskog rješenja daje se široka mogućnost intervencije Države, neophodne i očekivane u trenutnim recesijskim prilikama koje posebno snažno pogađaju sektor graditeljstva i tržište nekretnina. Tim prijedlogom rješenja otvara se mogućnost hitnog donošenja i promptne provedbe odgovarajućih mjera putem utvrđivanja posebnih programa u cilju prevladavanja kriznog stanja u graditeljstvu, a koje područje je nesporno povezano i uvjetovano s općim recesijskim stanjem u gospodarstvu.

Stavkom 1. propisuje se mogućnost da se javna sredstva koriste za posebne programe poticanja izgradnje i prodaje novoizgrađenih na tržištu.

Stavkom 2. propisuje se da programe donosi Agencija, odnosno APN uz suglasnost nadležnog ministra, vodeći se pri tome načelima iz članka 2. važećeg Zakona, a to su svrhovito korištenje i obvezni povrat uložениh sredstava, uz mogućnost prodaje stanova po povoljnijim uvjetima otplate.

Stavkom 3. propisuje se da Agencija može za provedbu programa osigurati određena jamstva, odnosno ponuditi i određene instrumente osiguranja sudionicima u programu, kako bi se omogućili što povoljniji uvjeti financiranja i osigurala što veća učinkovitost u provedbi programa.

Odredbom stavka 4. propisuju se uvjeti korištenja javnih sredstava u pogledu povrata, rokova i kamata.

Stavkom 5. propisuje se mogućnost financiranja i sudjelovanja općina i gradova u provedbi programa, odnosno eventualnog osiguranja sredstava za program i s njihove strane, ovisno o njihovom interesu i mogućnostima, time da se uvjeti toga financiranja uređuju ugovorom koji jedinica lokalne samouprave sklapa s Agencijom. Trenutno radi recesijskog stanja nije realno za očekivati tu mogućnost, ali obzirom na potencijal je za budućnost treba ostaviti otvorenom.

Uz članak 2.

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

VI. ODREDBE ZAKONA O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI (“Narodne novine” br. 109/01., 82/04., 76/07. i 38/09.) KOJE SE DOPUNJUJU

Obzirom da se radi samo o dopuni , a ne i izmjenama Zakona, nema odredbi koje se mijenjaju, već se samo u važećem Zakonu predlaže iza članka 30. dodati jedan novi članak – članak 30a.

No, imajući u vidu da se taj novi članak, odnosno u njegovoj odredbi stavka 2. poziva na „načela iz članka 2. ovoga Zakona“, dok se u odredbi stavka 4. poziva na „kamatu po stopi iz članka 26. stavka 1. ovoga Zakona“, to se ti članci važećeg Zakona citiraju kako slijedi:

“Članak 2.

Društveno poticana stanogradnja provodi se izgradnjom stanova, odnosno stambenih zgrada, organiziranom na način kojim se ostvaruje svrhovito korištenje javnih i drugih sredstava za pokriće troškova, osigurava povrat tih sredstava, te omogućuje prodaja stanova uz obročnu otplatu pod pristupačnijim uvjetima od tržišnih u pogledu kamata i rokova otplate.

Članak 26.

(1) Kod obročne otplate cijene stana, kamata na vrijednost javnih sredstava sadržanih u cijeni stana za razdoblje počeka do podmirenja duga banci obračunava se po kamatnoj stopi u visini 2% godišnje (konformno) i pripisuje glavnici, a za razdoblje otplate obračunava se po kamatnoj stopi u visini 5% godišnje (dekurzivno).

(2) Visina kamatne stope i ostali uvjeti otplate kreditnih sredstava koja osigurava banka određuju se u skladu s uvjetima utvrđenim sporazumom o poslovnoj suradnji između Agencije i banke.

(3) U tijeku obročne otplate stana kupac može, ovisno o uvjetima banke, izvršiti prekid otplate i platiti odjednom ukupni preostali iznos cijene stana s pripadajućom kamatom na javna sredstva za razdoblje do prekida otplate.

(4) Kod obročne otplate cijene stana, na kamatu se ne obračunava porez na dodanu vrijednost.”