

Klasa: 370-01/11-01/03

Urbroj: 5030105-11-1

Zagreb, 17. veljače 2011.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Prijedlog zakona o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita, s Konačnim prijedlogom zakona

Na temelju članka 84. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 56/90, 135/97, 8/98 – pročišćeni tekst, 113/2000, 124/2000 – pročišćeni tekst, 28/2001, 41/2001 – pročišćeni tekst, 55/2001 – ispravak, 76/2010 i 85/2010 – pročišćeni tekst) i članaka 129. i 159. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, br. 71/2000, 129/2000, 117/2001, 6/2002 – pročišćeni tekst, 41/2002, 91/2003, 58/2004, 69/2007, 39/2008 i 86/2008), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o subvencioniranju i državnom jamstvu 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 Branka Bačića, ministra zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Aleksandera Russoa, državnog tajnika u Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva i dr. sc. Zdravka Marića, državnog tajnika u Ministarstvu financija.

PREDSJEDNICA

Jadranka Kosor, dipl. iur.

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

**PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU I DRŽAVNOM JAMSTVU
STAMBENIH KREDITA, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA**

Zagreb, veljača 2011.

PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU I DRŽAVNOM JAMSTVU 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. 56/90, 135/97, 8/98 – pročišćeni tekst, 113/2000, 124/2000 – pročišćeni tekst, 28/2001, 41/2001 – pročišćeni tekst, 55/2001 – ispravak, 76/2010 i 85/2010 – pročišćeni tekst).

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

Ocjena stanja

Prema podacima Hrvatske gospodarske komore kojima raspolaže Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva u prva tri kvartala 2010. godine bilo je 8.344 izgrađenih ili stanova u gradnji. Usporedbom sa prva tri kvartala u 2009. godine završeno 46,20 % manje stanova. (U 2009. završeno 5.555 stanova, a 2010. završeno 2.988). Isto tako prema Statističkom ljetopisu za 2009. godine i prva tri kvartala 2010. godine je prodano 3.935 stanova ili 46% izgrađenih stanova. Stoga se procjenjuje da trenutno od početka recesije u Republici Hrvatskoj pa do danas na tržištu nekretnina ima najviše 10.000 neprodanih stanova (gotovih ili u izgradnji) čija ukupna vrijednost iznosi otprilike 5,20 milijardi kuna (700.000.000. eura).

Iz usporedbe ovih podataka s podacima iz prethodnih razdoblja vidi se da je tijekom 2009. godine došlo do značajne stagnacije u prodaji stanova na tržištu nekretnina, odnosno da graditeljstvo ima sve manje posla, te da se je ovo nepovoljno stanje nastavilo i u 2010. godini s trendom da se nastavi i u 2011. godini, a što će ako se takvo stanje nastavi u budućnosti imati za posljedicu prestanak rada (likvidacija, stečaj i dr.) pojedinih izvođača radova iz područja stanogradnje. Posebnu težinu opisanoj situaciji daje činjenica da je u graditeljstvu Republike Hrvatske u 2009. godini bilo zaposleno 104.976 radnika koji su dobrim dijelom zaposleni u stanogradnji, te činjenica da zbog ovakvog nepovoljnog trenda na kraju 2010. godine na Zavodu za zapošljavanje Republike Hrvatske ima 26.280 nezaposlenih građevinskih radnika, s time što je za očekivati da će, ako se stagnacija prodaje stanova nastavi, do kraja 2011. ostati bez posla dodatni broj radnika u graditeljstvu.

Jedan od glavnih razloga stagnacije prodaje stanova je pad kupovne moći građana. Cijeni se da bi subvencioniranjem kredita koje građani uzimaju od poslovnih banaka za kupnju stanova radi rješavanja svojeg stambenog pitanja i davanjem državnih jamstava za otplatu tih kredita omogućili povoljnije (prihvatljivije) kredite te potaknuli prodaju stanova.

Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom

Ovim se Zakonom u svrhu prevladavanja nepovoljnog stanja u stanogradnji i pomoći građanima do 31. prosinca 2012. godine uređuje subvencioniranje kredita koje građani uzimaju od poslovnih banaka za kupnju stanova radi rješavanja svojeg stambenog pitanja. Republika Hrvatska će do 31. prosinca 2011. godine jamčiti svim onima koji podnesu zahtjev poslovnim bankama za otplatu kamata na stambene kredite koje građani ne mogu otplaćivati zbog nenadanog gubitka prihoda. 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,
- praćenje provedbe ugovora o subvencioniranom kreditu,
- jamstvo za otplatu kamata na stambene kredite
- opseg jamstva za otplatu kamata
- uvjeti za odobravanje jamstva za otplatu kamata
- odobravanje jamstva za otplatu kamata
- izjava o jamstvu za otplatu kamata

Posljedice koje će donošenjem Zakona proisteći

Predloženim Zakonom želi se, prije svega, pokrenuti prodaju postojećih stanova i započeti ciklus izgradnje novih stanova u svrhu očuvanja postojećih i stvaranja novih radnih mjesta te na taj način pomoći građevinskoj industriji i velikom broju malih poduzetnika i obrtnika koji su s njom povezani.

Nadalje, ovim se Zakonom želi omogućiti građanima Republike Hrvatske da po povoljnijim uvjetima riješe svoje stambeno pitanje kupnjom prvog stana, odnosno kupnjom većeg stana. Naime, kupac stana koji podiže 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 4,95% na godišnjem nivou. Osim toga, iznos mjesečnih obroka koje kupac stana plaća banci u prve četiri godine iznosi 1/2 iznosa obroka jer 1/2 iznosa obroka plaća banci Država preko APN-a i to godinu dana unaprijed. Na taj način kupcu se olakšava otplaćivanje stambenog kredita prve četiri godine. Procjena je da ovako postavljeni model je oko 70% povoljniji od komercijalnih kredita koji su danas u opticaju za četiri godine koliko će Država subvencionirati kredit. Također, za sve one građane koji nakon stupanja na snagu ovoga Zakona u ostalim poslovnim bankama uzmu stambeni kredit, Republika Hrvatska jamči za otplatu kamate najduže godinu dana u slučaju da građanin korisnik kredita uđe u poteškoće uslijed kojih ne može otplaćivati kredit.

Istovremeno, prodajom predmetnih stanova po osnovu PDV-a ostvarit će se prihod Državnog proračuna Republike Hrvatske i to 199.800.000,00 kuna.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Cijeni se da je za postizanje cilja predmetnog Zakona u dvije godine njegove primjene potrebno subvencionirati oko 1.900 kredita u maksimalnom iznosu od 1.406.000.000,00 kuna. Za ovu svrhu u Državnom proračunu Republike Hrvatske za 2011. godinu osigurano je 20.831.422,71 kuna uz mogućnost osiguranja dodatnih financijskih sredstava za provedbu ovog Zakona preraspodjelom sredstava Državnog proračuna unutar stavaka proračuna razdjela Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva u iznosu od 8.000.000,00 kuna. Za 2012. godinu planirano je osigurati idućih 50.000.000,00 kuna.

Također, financijska sredstva za izvršenje obveza Republike Hrvatske prema ugovorima sklopljenim na temelju ovoga Zakona osigurati će se u Državnom proračunu Republike Hrvatske i nakon prestanka važenja ovoga Zakona s danom 31. prosinca 2012. godine, a sukladno obvezama iz ugovora.

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 sprječavanje 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, br. 71/2000, 129/2000, 117/2001, 6/2002 – pročišćeni tekst, 41/2002, 91/2003, 58/2004, 69/2007, 39/2008 i 86/2008), predlaže po hitnom postupku.

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O SUBVENCIONIRANJU I DRŽAVNOM JAMSTVU STAMBENIH KREDITA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim se Zakonom u svrhu prevladavanja nepovoljnog stanja u stanogradnji i pomoći građanima uređuje subvencioniranje kredita koje građani uzimaju od poslovnih banaka za kupnju stanova radi rješavanja svojeg stambenog pitanja i jamstvo Republike Hrvatske poslovnim bankama za otplatu kamata na stambene kredite koje građani ne mogu otplaćivati zbog nenadanog gubitka prihoda.

Subvencioniranje kredita Republike Hrvatske iz stavka 1. ovoga članka građani mogu zatražiti u razdoblju važenja ovoga Zakona do 31. prosinca 2012. godine, a za jamstvo do 31. prosinca 2011. godine.

Članak 2.

Sredstva za subvencioniranje kredita i davanje jamstva iz članka 1. ovoga Zakona osiguravaju se u Proračunu Republike Hrvatske na razdjelu Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva (u daljnjem tekstu: Ministarstvo).

Sredstva iz stavka 1. ovoga članka Ministarstvo prenosi na račun Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN).

Članak 3.

Na ugovorne odnose uređene ovim Zakonom primjenjuje se Zakon o obveznim odnosima, osim ako je ovim Zakonom propisano drukčije.

Članak 4.

Pravni posao sklopljen protivno ovom Zakonu je ništetan.

Članak 5.

Ministar nadležan za poslove graditeljstva propisat će nuputkom način rada APN-a u vezi s provedbom ovoga Zakona u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu 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. SUBVENCIONIRANJA KREDITA

Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita

Članak 7.

Subvencioniranje kredita koji građanin uzima od poslovne banke za kupnju stana radi rješavanja svojeg stambenog pitanja (u daljnjem tekstu: subvencioniranje kredita) se pod uvjetima i na način propisan ovim Zakonom odobrava građaninu sa 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 drug u vlasništvu nema stan, odnosno kuću za potrebe vlastitog stanovanja ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji prodaje radi kupnje većeg stana zbog potreba vlastitog stanovanja.

Članak 8.

Subvencioniranje kredita se odobrava samo za kupnju novog stana u zgradi koja je izgrađena na temelju akta za građenje i 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 m² neto korisne površine stana i ako se taj stan kupuje izravno od investitora ili izvođača.

Članak 9.

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 20 godina.

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

Članak 10.

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 pod najpovoljnijim uvjetima i u skladu s ovim Zakonom.

Poslovne banke iz stavka 1. ovoga članka nakon javnog prikupljanja ponuda odabire APN.

Poslovne banke 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 poslovna banka).

Ugovor iz stavka 3. ovoga članka u ime Republike Hrvatske sklapa APN.

Način subvencioniranja kredita

Članak 11.

Kredit koji građanin uzima od odabrane poslovne banke za kupnju stana 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.

Kamata na kredit iz stavka 1. ovoga članka prve četiri godine njegove otplate ne može biti veća od 4,95% efektivne kamatne stope (EKS) godišnje.

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.

Točan iznos kamate iz stavaka 2. i 3. ovoga članka utvrđuje se ugovorom iz članka 10. stavka 3. ovoga Zakona.

Članak 12.

Sredstava odobrena za subvencioniranje kredita odabranoj poslovnoj banci isplaćuje APN unaprijed za razdoblje od godinu dana najkasnije u roku od osam dana od dana dospijeca na naplatu prvog obroka kredita.

Kamata isplaćena na način iz stavka 1. ovoga članka smatra se konačnim zaduženjem za kamatu po kreditu za navedeno razdoblje.

Odobranje subvencioniranja kredita

Članak 13.

Zahtjev za subvencioniranje kredita zajedno s zahtjevom za stambeni kredit podnosi se odabranoj poslovnoj banci.

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.

Korisnik kredita uz zahtjev za subvencionirani kredit, osim dokumenata koje traži odabrana poslovna banka, prilaže:

- kopiju osobne iskaznice,
- predugovor, odnosno ugovor o kupoprodaji stana za čiju kupnju traži odobranje kredita,
- kopiju akta za građenje i uporabu građevine u kojoj se nalazi stan koji namjerava kupiti i
- javnobilježnički ovjerenu izjavu da u vlasništvu nema stan ili kuću ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji prodaje radi kupnje većeg stana zbog potreba vlastitog stanovanja, a ako je u braku, i izjavu da njegov bračni partner nema drugi stan ili kuću u vlasništvu.

Članak 14.

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.

Odluku kojom se utvrđuje da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete za davanje kredita iz stavka 1. ovoga članka, zajedno s dokumentima iz članka 13. stavaka 2. i 3. ovoga Zakona, odabrana poslovna banka, bez odlaganja, dostavlja APN-u.

Odluku kojom se utvrđuje da podnositelj zahtjeva ne ispunjava uvjete za davanje kredita iz stavka 1. ovoga članka odabrana poslovna banka, bez odlaganja, dostavlja podnositelju zahtjeva.

Članak 15.

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.

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

Odluka o odobravanju subvencioniranja kredita dostavlja se odabranoj poslovnoj banci elektroničkim putem u roku od tri dana od njezina donošenja.

Članak 16.

Korisniku kredita kojemu je odobreno subvencioniranje kredita APN izdaje Izjavu o jamstvu za otplatu kamata iz članka 35. stavka 1. ovoga Zakona te je, bez odlaganja, dostavlja odabranoj poslovnoj banci.

Članak 17.

Subvencioniranje kredita se odobrava prema vremenu zaprimanja potpunog zahtjeva u APN-u.

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

Potpuni zahtjev za subvencioniranje kredita je onaj koji ima sadržaj i priloge propisane člankom 13. stavcima 2. i 3. ovoga Zakona.

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 18.

Subvencioniranje kredita se odobrava do iznosa sredstava iz Državnog proračuna prenesenih za tu svrhu u 2011., odnosno 2012. godini.

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

Članak 19.

Rok za podnošenje zahtjeva za subvencioniranje kredita odabranoj poslovnoj banci teče, odnosno prestaje teći od dana objave oglasa iz članka 18. stavka 2. ovoga Zakona u Narodnim novinama.

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 20.

Odabrana poslovna banka, 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 poslovne banke.

Ugovor iz stavka 1. ovoga Zakona u ime Republike Hrvatske sklapa APN.

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.

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

Članak 21.

Ugovor o subvencioniranom kreditu, uz ostalo, mora sadržavati:

- zabranu davanja u najam stana za čiju se kupovinu kredit odobrava,
- obvezu prijave prebivališta korisnika kredita na adresi stana tog stana u roku od 30 dana od dana stupanja u posjed stana i
- obvezu odabrane poslovne banke na prienos (povrat) sredstva uplaćenih na ime subvencioniranja kredita na račun APN-a u slučajevima propisanim člankom 23. ovoga Zakona.

Članak 22.

Korisnik kredita koji se neopravdano ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o subvencioniranom kreditu ili s odabranom poslovnom bankom, odnosno APN-om ne postigne sporazum o uvjetima tog kredita u skladu s ovim Zakonom gubi pravo na subvencioniranje kamate.

Članak 23.

Ako korisnik kredita prestane sa otplatom subvencioniranog kredita, uslijed čega odabrana poslovna banka proglasi kredit dospjelim prema odredbi članka 25. ovoga Zakona u cijelosti ili stan 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.

Stavak 1. ovoga članka ne primjenjuje se ako se kredit proglašava dospjelim, odnosno ako se stan prodaje po proteku šest godina njegove otplate niti ako se stan prodaje radi kupovine novog stana.

Praćenje provedbe ugovora o subvencioniranom kreditu

Članak 24.

Provedbu ugovora o subvencioniranom kreditu prate odabrana poslovna banka i APN.

Odabrana poslovna banka dužna je APN, bez odlaganja, obavijestiti o svakom događaju značajnom za provedbu sklopljenog ugovora o subvencioniranom kreditu.

Odabrana poslovna banka je dužna, uz prethodnu najavu, omogućiti predstavnicima APN-a nesmetani uvid u kreditne spise korisnika kredita, kao i uvid u dokumentaciju u vezi isplata i naplata sredstava po odobrenim subvencioniranim kreditima, te pružiti drugu zatraženu pomoć u cilju provođenja ovoga Zakona.

Članak 25.

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.

Članak 26.

APN jednom godišnje sastavlja i podnosi Vladi Republike Hrvatske izvještaj o provedbi ovoga Zakona.

III. JAMSTVO ZA OTPLATU KAMATA NA STAMBENE KREDITE

Opseg jamstva za otplatu kamata

Članak 27.

Davanjem jamstva za otplatu kamata na temelju ovoga Zakona Republika Hrvatska se obvezuje, umjesto korisnika kredita koji uslijed ostanka bez posla nije u mogućnosti otplaćivati kredit poslovnoj banci plaćati kamatu za dospjele obroke kredita, počevši od prvog obroka koji dospije na naplatu nakon nastupa razloga nemogućnosti otplate do prestanka tog razloga, ali ne duže od godinu dana od dana nemogućnosti otplate kredita.

Jamstvo za otplatu kamata iz stavka 1. ovoga članka važi do 31. prosinca 2012. godine.

Ukupni iznos kredita, odnosno dijela kredita za čiju otplatu kamata Republika Hrvatska jamči ne može biti veći od 100.000,00 eura u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan podnošenja Zahtjeva o jamstvu za otplatu kamata s time što iznos kamate do kojega se daje jamstvo ne može biti veći od 4,95 % od ukupnog iznos kredita, odnosno dijela kredita.

Sredstva utrošena za plaćanje kamata iz stavka 1. ovoga članka korisnik kredita nije dužan vratiti, osim ako se dokaže da nemogućnost otplaćivanja kredita nije bila istinita u kojem slučaju je korisnik kredita dužan vratiti utrošena sredstva.

Ministar nadležan za poslove graditeljstva Pravilnikom propisuje uvjete za ispunjenje kriterija iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Uvjeti za odobravanje jamstva za otplatu kamata

Članak 28.

Jamstvo za otplatu kamata na stambeni kredit (u daljnjem tekstu: jamstvo za otplatu kamata) odobrava se za subvencionirani kredit uzet od odabrane poslovne banke u skladu s ovim Zakonom i za stambeni kredit uzet od druge poslovne banke.

Jamstvo za otplatu kamata na stambeni kredit koji građanin uzima od druge poslovne banke, pod uvjetima i na način propisan ovim Zakonom, odobrava se građaninu s prebivalištem na području Republike Hrvatske.

Članak 29.

Jamstvo za otplatu kamata se odobrava samo za kupnju novog stana u zgradi koja je izgrađena na temelju akta za građenje i ima akt za uporabu građevine ako se stan kupuje izravno od investitora ili izvođača.

Članak 30.

Jamstvo za otplatu kamata se odobrava za kredit čiji rok otplate nije kraći od 20 godina.

Jamstvo za otplatu kamata se odobrava za kredit za čije je dobivanje zahtjev poslovnoj banci podnesen nakon stupanja na snagu ovoga Zakona, a u APN-u zaprimljen do 31. prosinca 2011. godine.

Odobravanje jamstva za otplatu kamata

Članak 31.

Zahtjev za odobravanje jamstva za otplatu kamata zajedno s zahtjevom za stambeni kredit podnosi se poslovnoj banci.

Zahtjev za odobravanje Jamstva za otplatu kamata mora sadržavati ime, prezime, prebivalište i osobni identifikacijski broj korisnika kredita te iznos kredita koji se traži i rok njegove otplate.

Korisnik kredita uz zahtjev za odobravanje Jamstva za otplatu kamata, osim dokumenata koje traži odabrana poslovna banka, prilaže:

- kopiju osobne iskaznice,
- predugovor, odnosno ugovor o kupoprodaji stana za čiju kupnju traži odobravanje kredita i
- kopiju akta za građenje i uporabu građevine u kojoj se nalazi stan koji namjerava kupiti.

Članak 32.

Poslovna banka odluku kojom utvrđuje da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete za davanje kredita koje utvrđuje banka, zajedno s dokumentima iz članka 31. stavaka 2. i 3. ovoga Zakona bez, odlaganja, dostavlja APN-u. Ova odluka mora sadržavati ukupni iznos kredita i plan otplate kredita.

Odluku kojom se utvrđuje da podnositelj zahtjeva ne ispunjava uvjete za davanje kredita iz stavka 1. ovoga članka poslovna banka, bez odlaganja, dostavlja podnositelju zahtjeva.

Članak 33.

Odluku o odobravanju jamstva za otplatu kamata donosi APN nakon što uvidom u odluku i dokumentaciju koje mu je dostavila 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.

Članak 34.

Jamstva za otplatu kamata se odobravaju prema vremenu zaprimanja potpunog zahtjeva u APN-u.

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

Potpuni zahtjev za odobravanje jamstva za otplatu kamata je onaj koji ima sadržaj i priloge propisane člankom 31. stavcima 2. i 3. ovoga Zakona.

Izjava o jamstvu za otplatu kamata

Članak 35.

Korisniku kredita kojemu je odobreno jamstvo za otplatu kamata, APN u ime Republike Hrvatske izdaje izjavu o jamstvu.

Izjava o jamstvu za otplatu kamata obvezno sadrži opseg jamstva za otplatu kamata propisan ovim Zakonom.

Izjava o jamstvu za otplatu kamata koja nema sadržaj propisan ovim Zakonom ne proizvodi pravne učinke.

Izjava o jamstvu za otplatu kamata dostavlja se, bez odlaganja, poslovnoj banci.

IV. PRIJELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 36.

Financijska sredstva za izvršenje obveza Republike Hrvatske prema ugovorima sklopljenim na temelju ovoga Zakona osigurati će se u Državnom proračunu Republike Hrvatske i nakon prestanka važenja ovoga Zakona s danom 31. prosinca 2012. godine, a sukladno obvezama iz ugovora.

Članak 37.

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o poticanju prodaje stanova (Narodne novine, broj 38/2010).

Postupci odobravanja zajma i sklapanja ugovora o zajmu započeti po Zakonu o poticanju prodaje stanova (Narodne novine, broj 38/2010) do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršiti će se po odredbama tog Zakona.

Članak 38.

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

O b r a z l o ž e n j e

Uz članak 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 prevladavanje nepovoljnog stanja u stanogradnji i pomoć građanima do 31. prosinca 2012. godine, a predmet je uređivanje subvencioniranja kredita koje građani uzimaju od poslovnih banaka za kupnju stanova radi rješavanja svojeg stambenog pitanja. Republika Hrvatska će do 31. prosinca 2011. godine jamčiti svim onima koji podnesu zahtjev poslovnim bankama za otplatu kamata na stambene kredite koje građani ne mogu otplaćivati zbog nenadanog gubitka prihoda. Sredstva za provedbu Zakona se osiguravaju u Proračunu Republike Hrvatske na razdjelu Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, a prenose se na račun 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 ovog 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 su izrazi koji se u predmetnom Zakonu koriste za osobe u muškom rodu neutralni i odnose se na muške i ženske osobe.

Uz članak 7. do 10.

Odredbama ovih članaka propisuju se uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita u pogledu osoba kojima se ono može odobriti, te stana i kredita u pogledu kojih se subvencioniranje može odobriti.

Također, ovim se odredbama uređuje način odabira poslovne banke koja na tržištu daje kredite za kupnju stana pod najpovoljnijim uvjetima.

Uz članak 11. i 12.

Odredbama ovih članaka uređuje se način subvencioniranja kredita u bitnom na način da se kredit koji građanin uzima od odabrane poslovne banke subvencionira sredstvima iz Proračuna Republike Hrvatske na način da se tim sredstvima plaća iznos polovice rata otplate kredita u prve četiri godine njegove otplate. Budući se radi o subvenciji, korisnik kredita utrošena sredstva ne vraća.

Uz članak 13. do 19.

Odredbama ovih članaka uređuje se postupak odobravanja subvencioniranja kredita te s tim u vezi poslovi odabranih poslovnih banaka 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 poslovnoj banci koja kada utvrdi ispunjavanje

komercijalnih uvjeta za odobravanje kredita zahtjev prosljeđuje APN-u radi odobravanja subvencioniranja kredita. Građaninu kojemu je odobreno subvencioniranje kredita ujedno se daje i jamstvo za otplatu kamata subvencioniranog kredita u skladu s predmetnim Zakonom.

Uz članak 20. do 23.

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 poslovna banka, korisnik kredita i APN u ime Republike Hrvatske, a njime se uređuju njihova međusobna prava i obveze u pogledu kredita za kupnju stana i njegova subvencioniranja državnim sredstvima u skladu s predmetnim zakonom, posebnim zakonom i uvjetima poslovne banke.

Uz članak 24. do 26.

Odredbama ovih članaka uređuje se praćenje provedbe ugovora o subvencioniranom kreditu od strane odabrane poslovne banke i APN.

Uz članak 27.

Odredbama ovih članaka uređuje se opseg jamstva kojega na temelju predmetnog Zakona daje Republika Hrvatska. Tim jamstvom Republika Hrvatska se obvezuje, umjesto korisnika kredita koji uslijed ostanka bez posla nije u mogućnosti otplaćivati kredit, poslovnoj banci plaćati kamatu za dospjele obroke kredita najduže godinu dana od dana nemogućnosti otplate kredita. Pri tome ukupni iznos kredita, odnosno dijela kredita za čiju otplatu kamata Republika Hrvatska jamči ne može biti veći od 100.000,00 eura u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan podnošenja Zahtjeva o jamstvu za otplatu kamata s time što iznos kamate do kojega se daje jamstvo ne može biti veći od 4,95 % od ukupnog iznosa kredita, odnosno dijela kredita. Sredstva utrošena za plaćanje kamata iz stavka 1. ovoga članka korisnik kredita nije dužan vratiti, osim ako se dokaže da ne mogućnost otplaćivanja kredita nije bila istinita u kojem slučaju je korisnik kredita dužan vratiti utrošena sredstva. Ministar nadležan za poslove graditeljstva Pravilnikom će propisati uvjete za ispunjenje kriterija iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Uz članak 28. do 30.

Odredbama ovih članaka propisuju se uvjeti za odobravanje jamstva za otplatu kamata. Jamstvo za otplatu kamata odobrava se građaninu sa prebivalištem na području Republike Hrvatske za subvencionirani kredit uzet od odabrane poslovne banke u skladu s ovim Zakonom, ali i za stambeni kredit uzet od druge poslovne banke

Jamstvo za otplatu kamata se odobrava samo za kupnju novog stana u zgradi koja je izgrađena na temelju akta za građenje ako se stan kupuje izravno od investitora ili izvođača i za kredit čiji rok otplate nije kraći od 20 godina. Jamstvo se odobrava za kredit za čije je dobivanje zahtjev poslovnoj banci podnesen nakon stupanja na snagu ovoga Zakona, a u APN-u zaprimljen do 31. prosinca 2011. godine.

Uz članak 31. do 34.

Odredbama ovih članaka uređuje se postupak odobravanja jamstva za otplatu kamata. Ovaj postupak je uređen na način koji traži najmanji mogući angažman građana zainteresiranog za uzimanje kredita i dobivanje jamstva. Naime, zahtjev za odobravanje jamstva za otplatu kamata podnosi se poslovnoj banci zajedno s zahtjevom za stambeni kredit, a koja isti prosljeđuje APN-u.

Uz članak 35.

Odredbama ovoga članka propisuje se davanje i sadržaj Izjave o jamstvu za otplatu kamata te njezina dostava poslovnoj banci.

Uz članak 36.

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 s danom 31. prosinca 2012. godine, a sukladno obvezama iz ugovora.

Uz članak 37. i 38.

Odredbe ovih članaka su prijelaznog i završnog karaktera, a njima se propisuje prestanak važenja Zakona o poticanju prodaje stanova (Narodne novine, broj 38/2010) i stupanje na snagu predmetnog Zakona.