

# Zakon o poticanju prodaje stanova

## Članak 1.

### I. OPĆE ODREDBE

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

## Članak 2.

Državna sredstva iz kojih se odobrava zajam prilikom kupnje 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 kamatama otplaćuje uplatom u korist državnog proračuna.

## Članak 3.

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

## Članak 4.

Pravni posao sklopljen protivno ovom Zakonu je ništetan.

## Članak 5.

Ministar nadležan za poslove graditeljstva propisat će naputkom 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.

## Članak 7.

### II. UVJETI ZA ODOBRAVANJE ZAJMA

Zajam se pod uvjetima i na način propisan ovim Zakonom odobrava fizičkoj osobi koja u vlasništvu nema stan, odnosno kuću za potrebe vlastitog stanovanja ili koja u vlasništvu ima samo jedan stan koji prodaje radi kupnje 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 kupnju 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 kupnju stana od izvođača koji do 1. srpnja 2008. nije podmirio obveze s osnove poreza, prireza i doprinosa i sve obveze prema Republici Hrvatskoj, dospjele do 1. srpnja 2008., nad kojim je otvoren stečaj ili je u tijeku postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečaja (prethodni postupak).

U slučaju prodaje stana izvođač je dužan podmiriti obveze iz stavka 2. ovoga članka dospjele do dana sklapanja ugovora o zajmu.

**Članak 9.****III. ODOBRAVANJE ZAJMA I SKLAPANJE UGOVORA O ZAJMU**

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 napomena 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 zahtjeva i osobni identifikacijski broj.

Podnositelj zahtjeva za odobravanje zajma uz zahtjev obvezno prilaže:

- presliku osobne iskaznice,
- predugovor, odnosno ugovor o kupoprodaji stana za čiju kupnju traži odobravanje zajma,
- dokaz da ima osigurana preostala sredstva za kupnju stana (potvrda banke koja će mu odobriti kredit, izvod s vlastitog računa i dr.),
- presliku akta za uporabu građevine u kojoj se nalazi stan koji namjerava kupiti i
- javnobilježnički ovjerenu izjavu da u vlasništvu nema stan ili da u vlasništvu ima samo jedan stan koji prodaje radi kupnje 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 nad izvođačem od kojega se kupuje stan nije otvoren stečaj i da nije u tijeku postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečaja (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 službeno evidenciju vodi Porezna uprava, dospjelih do 1. srpnja 2008.,
- druge isprave i dokaze ako je to potrebno.

**Članak 12.**

Zajam se odobrava prema vremenu zaprimanja potpunog zahtjeva.

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 istodobno prednost imaju zahtjevi za zajam za kupnju 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 zajmova 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.

#### Članak 17.

### IV. UVJETI ZAJMA

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

- 300 € po m<sup>2</sup> stana čija je cijena manja ili jednaka 1000 € za m<sup>2</sup>,
- 250 € po m<sup>2</sup> stana čija je cijena od 1001 € do 1150 € za m<sup>2</sup>,
- 200 € po m<sup>2</sup> stana čija je cijena od 1151 € do 1300 € za m<sup>2</sup>,
- 150 € po m<sup>2</sup> stana čija je cijena od 1301 € do 1450 € za m<sup>2</sup>,
- 100 € po m<sup>2</sup> stana čija je cijena od 1451 € do 1600 € za m<sup>2</sup>.

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

#### Članak 18.

Kamatna stopa na sredstva odobrenog zajma za razdoblje počeka otplate zajma je 2% godišnje i nepromjenjiva je, a obračunava se konformnom metodom i pripisuje se glavnici.

Kamatna stopa na sredstva odobrenog zajma za razdoblje otplate zajma je 5% godišnje i nepromjenjiva je, a obračunava se dekurzivnom metodom.

Kod obročne otplate odobrenog zajma, na kamatu se ne obračunava porez na dodanu vrijednost.

#### Članak 19.

Rok otplate zajma, uključivo mogući poček otplate zajma, ne može biti duži od 30 godina 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 pripadajućim kamatama za razdoblje do plaćanja ukupnog iznosa.

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

#### Članak 21.

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

#### Članak 22.

### V. PRAĆENJE PROVEDBE UGOVORA O ZAJMU

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 nepridržavanja 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.

#### Članak 23.

### VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

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 odobrava zajam prilikom kupnje 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 osmoga dana nakon dana objave u »Narodnim novinama.«

Klasa: 370-01/10-01/02

Zagreb, 19. ožujka 2010.

