

Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita

Članak 1.

I. OPĆE ODREDBE

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., a za jamstvo do 31. prosinca 2011.

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 naptukom 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

Članak 7.

Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita

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 s 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 ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koju 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 kunsjoj 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 kunsnoj 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.

Članak 11.

Način subvencioniranja kredita

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 stavka 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.

Članak 13.

Odobranje subvencioniranja kredita

Zahtjev za subvencioniranje kredita zajedno sa 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 koju 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. stavka 2. i 3. ovoga Zakona, odabrana poslovna banka, bez odgađanja, 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 odgađanja, 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 obvezno 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 odgađanja, 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. stavkom 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.

Članak 20.

Ugovor o subvencioniranom kreditu

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 kupnju 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) sredstava 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 s otplatom subvencioniranog kredita, uslijed čega odabrana poslovna banka proglašuje 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 kupnje novog stana.

Članak 24.

Praćenje provedbe ugovora o subvencioniranom kreditu

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

Odabrana poslovna banka dužna je APN, bez odgađanja, 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 s isplatom i naplatom 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 proglašiti 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

Članak 27.

Opseg jamstva za otplatu kamata

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 dospelje 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.

Članak 28.

Uvjeti za odobravanje jamstva za otplatu kamata

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.

Članak 31.

Odobrovanje jamstva za otplatu kamata

Zahtjev za odobravanje jamstva za otplatu kamata zajedno sa 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. stavka 2. i 3. ovoga Zakona, bez odgađanja, 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 odgađanja, 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. stavkom 2. i 3. ovoga Zakona.

Članak 35.*Izjava o jamstvu za otplatu kamata*

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 odgađanja, poslovnoj banci.

Članak 36.**IV. PRIJELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA**

Financijska sredstva za izvršenje obveza Republike Hrvatske prema ugovorima sklopljenim na temelju ovoga Zakona osigurat 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«, br. 38/10.).

Postupci odobravanja zajma i sklapanja ugovora o zajmu započeti po Zakonu o poticanju prodaje stanova (»Narodne novine«, br. 38/10.) do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama toga Zakona.

Članak 38.

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

Klasa: 370-01/11-01/01

Zagreb, 4. ožujka 2011.

HRVATSKI SABOR