

## **II. PROVEDBENI PROGRAM KREDITIRANJA MATERIJALA ZA IZGRADNJU STAMBENOG PROSTORA FIZIČKIH OSOBA**

### **1. Predmet poticanja i osiguranje kreditnih sredstava**

Ovim Provedbenim programom kreditiranja materijala za izgradnju stambenog prostora fizičkih osoba (u daljnjem tekstu: Program C), kojeg odobrava Ministar zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, potiče se, prema čl.30. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/2001, 82/2004, 76/2007, 38/2009, 86/2012, 7/2013 i 26/2015) (u daljnjem tekstu: Zakon), kreditiranje fizičkih osoba, državljana Republike Hrvatske, koji vlastitom izgradnjom, dogradnjom ili nadogradnjom novog stambenog prostora prvi puta stječu odgovarajući stambeni prostor u vlasništvu.

Kredite iz ovog Programa sukladno Zakonu osigurava Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN) i poslovne banke koje su s APN-om sklopile ugovor o poslovnoj suradnji i osigurale sredstva za provedbu ovog Programa. Iznos kredita za materijale za izgradnju iznosi 45% etalonske cijene građenja (NN 53/08), od toga APN osigurava 20% iznosa etalonske cijene građenja, a iznos od 25% etalonske cijene građenja osiguravaju banke.

Banke koje osiguravaju sredstva za ovaj Program C su: PBZ – Privredna banka Zagreb, Societe Generale-Splitska banka (u daljnjem tekstu: Banka), na temelju Ugovora o poslovnoj suradnji s APN-om.

### **2. Namjena kredita**

Sredstva iz ovog Programa kreditiranja namijenjena su nabavi materijala za izgradnju novog stambenog prostora u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07) putem

- a) Gradnja obiteljskih kuća na neizgrađenom građevinskom zemljištu u vlasništvu korisnika kredita
- b) Rekonstrukcije (nadogradnje i dogradnja) novog stambenog prostora na postojećoj građevini ili novog stana na posebnom dijelu postojeće građevine, u vlasništvu korisnika.
- c) Završetka započete stambene gradnje

### **3. Iznos kredita**

Kredit iz Programa C odobrava se za plaćanje direktnih troškova nabave materijala (u cijenama je uključen porez na dodanu vrijednost). Materijal se isključivo kupuju od registriranih tvrtki za prodaju.

Maksimalna visina kredita za materijal namijenjen izgradnji stambenog prostora određuje se prema kriterijima iz čl. 3. i čl. 4. Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (NN 106/04 i 25/06) (u daljnjem tekstu: Pravilnik) i utvrđuje se prema broju članova korisnikovog

zajedničkog domaćinstva i njima pripadne netto korisne stambene površine pomnožene s iznosom 45% etalonske cijene građenja.

Podatak o etalonskoj cijeni građenja objavljuje nadležni ministar prema čl.32 Zakona. Etalonska cijena građenja sadrži sve troškove građenja (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo i porez na dodanu vrijednost. Etalonska cijena ne sadrži troškove koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

Granične vrijednosti kredita iz Programa C utvrđene su na temelju navedenih kriterija za izračun ukupnog iznosa kredita i iznose:

- **minimalni iznos kredita iznosi 9.056,11 €**
- **maksimalni iznos kredita iznosi 64.024,74 €**

Materijal za stambene građevine čija je ukupna površina preko 2,5 puta veća od maksimalne površine stana ili obiteljske kuće utvrđene prema broju osoba zajedničkog obiteljskog domaćinstva iz članka 3. Pravilnika - ne može se kreditirati sredstvima iz ovog Programa.

#### **4. Podnošenje zahtjeva za kredit**

Zahtjevi za odobravanje kredita kojim se fizičkim osobama (u daljnjem tekstu: korisnicima kredita) omogućuje kreditiranje materijala za izgradnju novog stambenog prostora upućuju se JLS temeljem poziva APN-a objavljenog u sredstvima informiranja.

Ukoliko pojedine JLS-e ne sudjeluju u provedbi Programa C za obradu zahtjeva i provedbu odrednica Programa C umjesto JLS sve radnje na realizaciji kredita preuzet će APN.

U tu svrhu APN je svim JLS-ima uputio Program C uz traženje da se u roku od 14 dana očituju o prihvaćanju Programa C.

Ukoliko se JLS pisano ne izjasne u rečenom roku u pogledu sudjelovanja u Programu C, smatrat će se da nisu zainteresirane, a APN će sukladno čl. 23. st. 4. Zakona vršiti daljnju realizaciju Programa za potencijalne korisnike kredita s područja dotičnih JLS-a.

Zahtjevi za kredit predaju se nadležnoj JLS na tipskom obrascu APN-a (prikazan na web stranicama APN-a, [www.apn.hr](http://www.apn.hr)) prema lokaciji planirane izgradnje.

Ukoliko JLS ne sudjeluje u ovom Programu kreditiranja, zahtjev za kredit podnosi se direktno, osobno ili poštom na adresu Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, Savska cesta 41/VI, 10000 Zagreb na tipskom obrascu APN-a.

Zaprimljeni zahtjevi rješavaju se prema redosljedu primitka uredno dokumentiranog zahtjeva za kredit u APN-u. Po primitku kreditnog zahtjeva, APN će korisnika u roku od 8 dana na temelju pregleda dokumentacije priložene uz Zahtjev za kredit, izdati uvjetnu suglasnost za dobivanje kredita iz ovog Programa C, odnosno u slučaju potrebe, pozvati korisnika na dopunu dokumentacije.

## **5. Postupak za dobivanje kredita**

Postupak za dobivanje kredita iz ovog Programa odvija se u 5 faza:

- 5.1. Podnošenje Zahtjeva za kredit
- 5.2. Uvjetnu suglasnost za kredit izdaje APN na temelju priložene dokumentacije za maksimalni iznos kredita
- 5.3. Odobrenje za kredit izdaje APN
- 5.4. Ugovor o kreditu s poslovnom bankom
- 5.5. Ugovor o kreditu s APN-om

### **5.1. Dokumentacija koja se prilaže uz Zahtjev za kredit**

- Dokaz vlasništva z. k. izvadak nadležnog općinskog suda ili dokaz da ima pravo građenja (bez tereta, ne stariji od 30 dana) (čl. 30 Zakona o društveno poticanoj izgradnji)
- Potvrda nadležnog ureda da se na lokaciji korisnika sukladno prostornom planu može graditi stambeni prostor ili rješenje o uvjetima građenja
- Izjava podnositelja zahtjeva o namjeni kredita
- Preslika domovnice podnositelja zahtjeva
- Uvjerenja policijske uprave o prebivalištu za podnositelja zahtjeva i sve članove zajedničkog domaćinstva
- Izjava ovjerena kod javnog bilježnika kojom podnositelj zahtjeva izjavljuje pod materijalnom i kaznenom odgovornošću za sebe i sve članove zajedničkog domaćinstva navedene u zahtjevu da nemaju u vlasništvu stan ili kuću na području Republike Hrvatske ili da imaju neodgovarajući stan prema kriterijima iz Zakona. (Ako ima neodgovarajući stan potrebno je priložiti dokumentaciju o tom stanu, površini i opremljenosti stambenog prostora i navesti ime i prezime vlasnika stana)
- Dokaz o stalnim prihodima

### **5.2. Uvjetna suglasnost za kredit**

APN izdaje korisniku Uvjetnu suglasnost za kredit temeljem dokumentacije koja je priložena kreditnom zahtjevu. Sastavni dio Uvjetne suglasnosti za kredit je izračun maksimalne visine ukupnog kredita (APN i Banke) iskazan u kunama i maksimalni rok otplate od 30 godina uz početak od jedne godine.

Korisnik se upućuje utvrditi svoju kreditnu sposobnost u jednoj od banaka iz Programa C.

Bitni dijelovi kreditne sposobnosti koje utvrđuje banka su:

- maksimalni iznos mjesečne rate u eurima koju je korisnik može plaćati
- maksimalni broj godina otplate ukupnog kredita Banke i APN s obzirom na godine života korisnika i eventualnih sudužnika.
- potreba za eventualnim sudužnicima ukoliko korisnik kredita nije samostalno kreditno sposoban

- Banka utvrđuje kreditnu sposobnost vodeći računa o oba kredita (APN-a i Banke) koji su međusobno zavisni.

### 5.3. Odobrenje za kredit

Po ishodu Uvjetne suglasnosti za kredit, korisnik pribavlja potrebnu dokumentaciju za realizaciju izgradnje koju dostavlja APN-u na daljnju obradu.

Program daje korisniku dvije mogućnosti osiguranja jamstava za kredit i to:

I. Hipotekarno jamstvo je građevinsko zemljište ili poseban dio zgrade na kojem se gradi stambeni prostor

II. Hipotekarno jamstvo za kredit je zamjenska nekretnina

AD I.) Jamstvo za kredit je hipoteka na neopterećenom građevinskom zemljištu na kojem se gradi stambeni prostor ili na neopterećenom posebnom dijelu postojeće zgrade na kojem će se rekonstrukcijom nadograditi/dograditi stambeni prostor kreditiranim materijalom.

Dokumentacija koja se prilaže:

- Pravomoćni akt kojim se dozvoljava građenje kreditirane građevine
- Troškovnik ukupne izgradnje s jediničnim cijenama i cijenom ukupnih radova ovjeren od ovlaštenog arhitekta ili ovlaštenog inženjera
- Potvrda Banke o kreditnoj sposobnosti

AD II.) Jamstvo za kredit je hipoteka na zamjenskoj nekretnini.

Dokumentacija koja se prilaže:

- Pravomoćni akt kojim se dozvoljava građenje kreditirane građevine
- Troškovnik ukupne izgradnje s jediničnim cijenama i cijenom ukupnih radova ovjeren od ovlaštenog arhitekta ili ovlaštenog inženjera
- Dokaz o vlasništvu zamjenske nekretnine i izjavu vlasnika zamjenske nekretnine ovjerenu kod bilježnika da se njegova nekretnina daje kao hipotekarni zalog za kredit korisnika čija vrijednost mora biti veća od vrijednosti ukupnog iznosa kredita.
- Sve ostale elemente potrebne za ishodu kredita utvrđuje po korisniku odabrana Banka prema svojim kriterijima.
- Potvrda Banke o kreditnoj sposobnosti

Odobrenje za kredit koje APN izdaje korisniku sadrži osnovne elemente koji su potrebni za sklapanje Ugovora o kreditu s Bankom i Ugovora o kreditu s APN-om:

- ukupni iznos cjelokupnog kredita utvrđen u kunama (temeljem 45 % etalonske cijene građenja)
- dio kredita koji daje Banka utvrđen u kunama (temeljem 25 % etalonske cijene građenja)

- dio kredita koji daje APN utvrđen u kunama (temeljem 20 % etalonske cijene građenja)
- vrijeme otplate kredita (APN-a i Banke)
- iznos mjesečne rate
- tri vrijednosno ujednačene etape izvođenja gradnje vezane na način korištenja kredita
- vrstu kredita ovisno o hipotekarnom jamstvu

Iznos kredita u Odobrenju za kredit iskazuje se u kunama. U Ugovoru o kreditu s korisnikom se na dan sklapanja Ugovora u Banci i u APN-u kunski dio pretvara u valutni s otplatom obroka kredita u kunskoj protuvrijednosti na dan dospijeca svake rate.

Odobrenje za kredit APN dostavlja korisniku i Banci koju je korisnik sam odabrao radi sklapanja Ugovora o kreditu s Bankom.

#### **5.4. Ugovor o kreditu s poslovnom bankom**

Ugovori o kreditu između korisnika i odabrane Banke zaključuju se ovisno o ponuđenom hipotekarnom jamstvu kao:

Ugovori se sklapaju prema uvjetima Banaka i Ugovoru o poslovnoj suradnji između APN-a i Banaka iz Programa. Sredstva Bankovnog kredita utvrđena u Odobrenju za kredit prenose se na poseban račun APN-a u Banci.

#### **5.5. Ugovor o kreditu s APN-om**

Ugovor o kreditu između korisnika i APN zaključuju se ovisno o ponuđenom hipotekarnom jamstvu kao: Sredstva APN-ovog kredita utvrđena u Odobrenju za kredit prenose se na poseban račun APN-a u Banci.

### **6. Uvjeti kreditiranja**

- 6.1. Zajednički uvjeti kreditiranja za oba kredita iz Programa C
- 6.2. Posebni uvjeti kreditiranja Banaka
- 6.3. Posebni uvjeti kreditiranja APN-a

#### **6.1 Zajednički uvjeti kreditiranja za oba kredita iz Programa C**

- Ukupan kredit se daje korisniku kredita na maksimalno 30 godina otplate uz jednu godinu počeka
- Visina ukupnog kredita utvrđuje se prema kriterijima iz poglavlja 3.
- Kredit se sastoji od dva dijela
- Kao vlastito učešće korisnika kredita podrazumijeva se vlasništvo komunalno opremljenog građevinskog zemljišta s troškovima priključenja građevine na potrebnu infrastrukturu, odnosno vlasništvo posebnog dijela nekretnine na kojoj

se vrši gradnja rekonstrukcija, nadogradnja ili dogradnja s uključenim ukupnim troškovima priključenja novoizgrađenog prostora na potrebnu infrastrukturu

- U svim konverzijama vezanim na Ugovore o kreditu sa korisnicima kredita kune se mijenjaju prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke jednako kao i u Zakonu.
- Krediti se daju uz valutnu klauzulu vezanu na EUR
- Porez na dodanu vrijednost ne obračunava se na kamate po kreditima
- Supružnik je obvezni sudužnik za kredit

Sve troškove obrade kredita plaća korisnik kredita.

## **6.2. Posebni uvjeti kreditiranja Banaka**

- Prvi dio kredita odobrava Banka, s rokom povrata do 20 godina, u visini 25% etalonske cijene prema površini stambenog prostora iz Pravilnika utvrđenog prema članovima zajedničkog domaćinstva iz Pravilnika.
- Bankovna kreditna sredstva daju Banke prema uvjetima kreditiranja iz Početne ponude koju je svaka Banka dala APN-u u natječaju za ovaj Program kreditiranja.
- Stvarne provedbene uvjete kreditiranja APN utvrđuje svaka tri mjeseca na temelju provedbenih ponuda Banaka. Provedbeni uvjeti ne mogu biti otegotniji za korisnike kredita od početnih uvjeta. Prosudba o navedenom pripada samostalno APN-u.

## **6.3. Posebni uvjeti kreditiranja APN-a**

- Drugi dio kredita odobrava APN iz sredstava državnog proračuna, s rokom povrata do 15 godina, u visini do 20% etalonske cijene prema površini stambenog prostora iz Pravilnika.
- Kamatna stopa za vrijeme počeka iznosi: 1% godišnje, nepromjenjiva je i pripisuje se glavnici
- Kamatna stopa za vrijeme otplate iznosi: 3% godišnje i nije promjenjiva
- Računi i predračuni za nabavu materijala i opreme APN isplaćuje direktno ovlaštenim prodavateljima

## **7. Način korištenja kredita**

Način korištenja kredita utvrđuje se Ugovorom o kreditu ovisno o jamstvu.

## **I. Ugovor o kreditu sa sporazumom o osiguranju osnivanjem založnog prava na nekretnini na kojoj se gradi stambeni prostor**

Ukupan kredit Banke i APN-a jednokratno se prenosi na poseban račun APN-a otvoren u Banci s kojeg se isplaćuju isporučitelji materijala. Na računima (predračunima) za materijal mora biti istaknuto da se materijal koristi za izgradnju kuća čija se izgradnja kreditira. Račune za materijal izgradnje ovjerava nositelj kredita

Kreditiranje građevnog materijala za izgradnju stambenog prostora realizira se u tri približno, po vrijednosti, slične etape prema kojima se vrši nabava materijala:

- *I etapa* - materijal za izgradnju konstrukcije objekta i krovišta u iznosu 1/3 vrijednosti.
- *II etapa* - materijal za izvedbu pregradnih zidova, stolarije, bravarije, limarije i svih instalacija bez fine montaže, limarije u iznosu 1/3 vrijednosti.
- *III etapa* - materijal za izradu žbuke, podloga, svih obrtničkih završnih radova, fine montaže instalacija, uređenja okoliša u iznosu 1/3 vrijednosti.

Po ugradbi materijala iz pojedine etape moguća je nabava materijala za slijedeću etapu. Odobrenje za nabavu materijala za izgradnju slijedeće etape daje nadzorni inženjer APN-a. Vrijeme izgradnje stambenog prostora i korištenja kredita ograničava se na dvije godine.

## **II. Ugovor o kreditu sa sporazumom o osiguranju osnivanjem založnog prava na zamjenskoj nekretnini**

Vrijednost zamjenske nekretnine procjenjuje Banka vodeći računa o pokriću za oba kredita. Prvo mjesto kod upisa hipoteke u zemljišnim knjigama osigurano je Banci, a drugo APN-u. Oba kredita isplaćuju se na poseban račun APN-a otvoren u Banci. Kredit koji daje Banka moguće je korisniku isplatiti u gotovini prema uvjetima Banke. Kod realizacije kredita koji daje APN ovjerene račune (predračune) za kupljeni materijal APN plaća isporučiteljima materijala. Na računima (predračunima) za materijal mora biti istaknuto da se materijal koristi za kuću čija se izgradnja kreditira. Račune za materijal izgradnje ovjerava korisnik kredita. Vrijeme izgradnje stambenog prostora i plaćanja računa ograničava se na 2 godine.

## **8. Nadzor i kontrola provedbe Programa C**

Nadzor provedbe Programa obavljaju kreditori (APN i Banka), a kontrolu Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva.

Korisnik kredita je uvijek dužan omogućiti ovlaštenoj osobi Ministarstva, APN i Banke nadzor odnosno kontrolu kod izvođenja radova te uvid u dokumentaciju vezanu na gradnju. Taj uvjet se unosi u odredbe ugovora temeljem kojeg se odobravaju kreditna sredstva. Vršiti se nadzor namjenskog korištenja sredstava kojim se utvrđuje da li su radovi stvarno izvedeni u obimu u kvaliteti predviđenim troškovnikom koji je sastavni dio Ugovora o kreditu. U slučaju neispunjenja obveza iz Ugovora o kreditu, isti se raskida uz obvezu povrata do tada utrošenih sredstava pod prijetnjom ovrhe.

Direktor APN-a