

Klasa: 370-03/13-03/3
Ur. broj: 356-01/18-7
Zagreb, 12. studenog 2018.

Na temelju članka 30.a Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15 i 57/18), Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (dalje u tekstu: APN) koju zastupa direktor Slavko Čukelj, univ. spec. aedif., utvrdila je

**PROGRAM POTICANJA PRODAJE
STANOVA NA TRŽIŠTU
pod nazivom „POS +“**

I. Predmet Programa

Predmet ovog Programa je u skladu s odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (u daljnjem tekstu: Zakon), poticanje prodaje stanova na tržištu nekretnina uz korištenje sredstava Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: javna sredstva).

Poticanje prodaje stanova provodi se odobravanjem zajmova za kupnju stana kojim se rješava stambeno pitanje i to javnim sredstvima te sklapanjem i praćenjem provedbe ugovora o zajmu, a u suradnji s poslovnim bankama i stambenim štedionicama s kojima APN sklapa sporazum o poslovnoj suradnji u pogledu kreditiranja u realizaciji Programa, odnosno odobravanja stambenih kredita građanima.

Javna sredstva koja se koriste za provedbu ovog Programa osiguravaju se u Državnom proračunu Republike Hrvatske na poziciji Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, u skladu s godišnjim planom Programa društveno poticane stanogradnje.

II. Uvjeti za odobrenje zajma

Zajam se pod uvjetima iz ovog Programa i na način utvrđen ovim Programom odobrava fizičkoj osobi, državljaninu Republike Hrvatske, koji nema u vlasništvu odgovarajuću nekretninu za vlastito stanovanje, sukladno Zakonu.

Prvenstvo na odobravanje zajma imaju zaštićeni najmoprimci koji koriste stan u vlasništvu fizičkih osoba.

Zajam se odobrava samo za kupnju stanova izgrađenih u zgradi koja ima akt za uporabu i koji su kao posebni dijelovi nekretnine upisani u zemljišne knjige.

Zajam se pod uvjetima iz ovog Programa odobrava i za kupnju ostalih prostorija (garaža i parkirno garažnih mjesta) koji čine samostalnu uporabnu cjelinu i kupuju se uz stan, koje sukladno prostornom planu čine građevinsku cjelinu sa zgradom u kojoj se nalazi stan.

Na kupnju ostalih prostorija na odgovarajući se način primjenju odredbe ovog Programa koje se odnose na kupnju stana.

Novoizgrađenim stanovima smatraju se stanovi prije nastanjenja, odnosno korištenja i za koje se u kupoprodajnoj cijeni obračunava PDV sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

III. Iznos zajma

Iznos zajma iznosi 400 €/m² stana s time da je maksimalan iznos zajma određen brojem članova obiteljskog domaćinstva i to na način da pripadna površina za jednu osobu iznosi 35 m², a za svakog slijedećeg člana površina se povećava za dodatnih 10 m².

IV. Osiguranje preostalih sredstava

Preostala sredstva za kupnju stana do ukupne kupoprodajne cijene stana osigurava kupac stana vlastitim sredstvima, namjenskim kreditnim sredstvima, odnosno putem stambenog kredita odobrenog od banke ili stambene štedionice s kojom APN ima sporazum o poslovnoj suradnji.

V. Rok otplate zajma

Otplata sredstava banke i zajma APN-a izvršava se u dva dijela na način da se prvo otplaćuju kreditna sredstva banke, a nakon podmirenja kreditnog duga banke otplaćuje zajam APN-a.

Rok otplate zajma, uključivo rok otplate kredita banke, ne može biti duži od 31 godine od dana sklapanja ugovora o zajmu. Početak otplate zajma ne može biti duži od 28 godina od dana sklapanja ugovora o zajmu. Pod počekom otplate zajma podrazumijeva se vrijeme u kojem korisnik zajma otplaćuje sredstva kredita banke.

Ukoliko korisnik zajma za kupnju stana koristi samo javna sredstva APN-a (bez kreditnih sredstava banke), rok otplate zajma APN-a može iznositi do 8 godina od dana sklapanja ugovora o zajmu, a ovisno o želji i mogućnostima korisnika zajma može biti i kraći.

Mjesečni obrok kod obročne otplate utvrđuje se u mjesečnim anuitetima, na način da je njegova visina za cijelo razdoblje otplate ujednačena, odnosno da je visina mjesečnog anuiteta kredita banke i visina mjesečnog anuiteta kojim se otplaćuje zajam APN-a približno jednaka.

VI. Kamatna stopa na sredstva odobrenog zajma

Otplata kredita je u mjesečnim anuitetima, a visina anuiteta utvrđuje se na način da je njegova visina za cijelo razdoblje otplate ujednačena. Kamata na sredstva odobrenog zajma za razdoblje dok se otplaćuje kredit banke kao i za razdoblje otplate zajma, obračunava se po stopi utvrđenoj Zakonom.

VII. Odobravanje zajma i sklapanje ugovora o zajmu

APN odobrava zajam, sklapa ugovor o zajmu i obavlja sve upravne, tehničke i druge poslove uz odobravanje zajma.

APN početak odobravanja zajmova po ovom Programu oglašava pozivom za podnošenje zahtjeva za odobravanje zajma, koji se objavljuje dnevnim glasilima.

Poziv sadrži podatke o davatelju zajma, uvjetima po kojima se zajam odobrava, sadržaju zahtjeva i isprava koje je potrebno priložiti uz zahtjev, mjestu i danu od kojeg se mogu podnositi zahtjevi za

zajam te napomenu da se zajam odobrava do utroška osiguranih sredstava za ovaj Program u proračunskoj godini za koju se objavljuje poziv.

O prestanku odobravanja zajmova odnosno o utrošku osiguranih sredstava, APN zainteresirane osobe obavještava oglasom u javnim glasilima.

APN prije objave oglasa formira Povjerenstvo za pregled potrebne dokumentacije u Zahtjevima.

Povjerenstvo održava sjednice jednom u dva tjedna, ovisno da li ima pristiglih Zahtjeva.

Zajam se odobrava prema vremenu zaprimanja potpunog zahtjeva, a zaštićeni najmoprimci imaju prednost među pristiglim Zahtjevima između sjednica Povjerenstva. Pozivi za dopunu zahtjeva upućuju se prema vremenu njihova zaprimanja, a odobravaju se redom prema vremenu kad su dopunjeni odnosno kad je zahtjev potpun. Potpuni zahtjev je onaj koji od trenutka podnošenja sadrži sve priloge popisane ovim Programom. U slučaju istodobne postupnosti 2 ili više zahtjeva, prednost ima onaj zahtjev za zajam za kupnju stana čija je cijena manja.

VIII. Dokumentacija za zajam

Zahtjev za odobrenje zajma mora sadržavati ime, prezime, prebivalište i OIB podnositelja zahtjeva.

Zahtjevu je potrebno priložiti:

- presliku osobne iskaznice,
- predugovor ili ugovor o kupoprodaji stana za čiju se kupnju traži odobravanje zajma,
- dokaz o osiguranju sredstava (potvrda banke o kreditnoj sposobnosti, izvod s vlastitog računa i sl.),
- za stanove u zgradama izgrađenim prije 15. veljače 1968 godine uvjerenje katastarskog ureda, odnosno Središnjeg ureda Državne geodetske uprave da je zgrada izgrađena do 15. veljače 1968, a za stanove u zgradama koje su izgrađene nakon toga datuma, presliku akta za građenje i akta za uporabu građevine u kojoj se nalazi stan koji namjerava kupiti,
- presliku zemljišnoknjižnog izvotka,
- javnobilježnički ovjerenu izjavu da u vlasništvu nema odgovarajuću nekretninu za stanovanje,
- za zaštićene najmoprimce akt koji je bio osnova stjecanja prava na zaštićenu najamninu i
- izjavu kojom se obvezuje otkazati ugovor o najmu postojećeg stana i predati taj stan najmodavcu po useljenju u kupljeni stan.

IX. Ugovor o zajmu

Nakon donošenja odluke kojom je odobren zajam, fizička osoba kojoj je zajam odobren (korisnik zajma) i APN sklapaju ugovor o zajmu. Korisnik zajma dužan je odazvati se pozivu na sklapanje ugovora o zajmu u roku od 8 dana od dana zaprimanja poziva. Korisnik zajma koji se neopravdano ne odazove pozivu na sklapanje ugovora o zajmu, koji s APN-om ne postigne sporazum o uvjetima zajma, ili se ne suglasi s predloženim Ugovorom o zajmu, u roku 8 dana od dana poziva ili uvjeta iz ugovora o zajmu, gubi pravo na zajam i smatra se da je odustao od podnesenog zahtjeva za zajam.

X. Isplata sredstava zajma i osiguranje isplaćenih sredstava

Sredstva odobrenog zajma isplaćuju se na žiro račun prodavatelja nekretnine i to u roku 30 dana od dana kada korisnik zajma dostavi APN-u dokaz da je u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu.

Korisnik zajma obvezuje se u Ugovoru o zajmu dati APN-u suglasnost za upis založnog prava na iznos zajma zajedno sa sporednim potraživanjima, bez ikakvog daljnjeg odobrenja, s time da se prema

redosljediu prvenstva, i ukoliko je tako određeno sklopljenim ugovorom o kreditu s bankom, APN upisuje na 2. mjesto.

Ukoliko kupac stana/korisnik zajma pri kupnji stana sukladno ovom Programu ne isplaćuje dio kupoprodajne cijene sredstvima kredita banke, APN upisuje založno pravo na 1. mjesto.

Korisnik zajma se obvezuje dati Zajmodavcu neopozivu suglasnost za zapljenu dijela njegovih primanja u iznosu koji odgovara iznosu mjesečnog obroka, do potpunog namirenja dužnog iznosa, sa sporednim tražbinama. Takva suglasnost daje se sukladno propisima koji uređuju prisilnu naplatu potraživanja i ima pravni učinak rješenja o ovrsi.

Korisnik zajma se obvezuje dati Zajmodavcu neopozivu suglasnost da pristaje da sve dospjela, a nepodmirena potraživanja, Zajmodavac namiri neposredno putem prisilne ovrhe na njegovoj cjelokupnoj imovini, na temelju sklopljenog Ugovora kao ovršne isprave, ta da pristaje da neposredna prisilna ovrha može biti provedena na svim njegovim računima i novčanim sredstvima kod bilo koje banke ili druge pravne osobe koja obavlja poslove novčanog prometa, a sve sukladno propisima koji uređuju prisilnu naplatu potraživanja.

Korisnik zajma Ugovorom o zajmu preuzima obvezu ugovaranja osiguranja založene nekretnine od elementarnih nepogoda i požara te vinkuliranje police osiguranja u korist APN-a, kao i obvezu pravodobnog produženja navedenog osiguranja sve do potpune otplate zajma. Ukoliko korisnik zajma pravodobno ne produži isteklo osiguranje, na produžetak istog ovlašćuje APN, na ime troška korisnika zajma.

XI. Način povrata zajma

Korisnik zajma se obvezuje odobreni zajam vraćati plaćanjem u mjesečnim obrocima koji se utvrđuju anuitetnom metodom (dekurzivno) s kamatom obračunatom po kamatnim stopama utvrđenu ovim Programom, a određenu u skladu sa Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji. Sastavni dio Ugovora o zajmu je i plan otplate anuiteta.

Ugovorom o zajmu određuje se broj mjesečnih rata otplate zajma, dospijće prve rate zajma te u čiju se korist zajam otplaćuje.

Korisnik zajma može tijekom počeka otplate zajma prekinuti poček i odjednom platiti ukupni iznos zajedno s pripadajućim kamatama za razdoblje do plaćanja ukupnog iznosa, što se uređuje dodatkom ugovora o zajmu.

Korisnik zajma može tijekom otplate zajma prekinuti njegovu otplatu i platiti odjednom preostali ukupni iznos zajma s pripadajućim kamatama za razdoblje do prekida otplate, u iznosu i na način utvrđen dodatkom ugovora u zajmu.

XII. Praćenje provedbe ugovora o zajmu

Provedbu ugovora o zajmu prati APN.

U svrhu praćenja provedbe ugovora o zajmu, APN obavlja osobito sljedeće poslove:

- prikuplja, evidentira i obrađuje podatke o zahtjevima za odobravanje zajma te o sklopljenim ugovorima o zajmu,
- prati otplatu zajma i ispunjenje drugih obveza iz ugovora o zajmu,
- poduzima potrebne radnje radi osiguranja ispunjenja obveza iz ugovora o zajmu,
- sastavlja i predaje izvješće ministarstvu nadležnom za graditeljstvo o provedbi i učinku ovog Programa,

- u slučaju da APN utvrdi kako se nekretnina za koju je odobren zajam ne koristi isključivo za vlastito stanovanje ili da su činjenice na kojima se temeljila odluka o odobrenju zajma bile neistinite ili je stan prodan prije otplate, dužan je o tome obavijestiti odabranu kreditnu instituciju, koja će zajedno s APN-om, kredit i zajam proglasiti dospjelim u cijelosti te pristupiti prisilnoj naplati istih.
- obavlja i druge poslove i poduzima druge radnje potrebne za provedbu ovog Programa.

XIII. Početak provedbe Programa

Ovaj Program počinje se primjenjivati danom dobivanja suglasnosti ministra nadležnog za graditeljstvo na isti.



Ministar nadležan za graditeljstvo, sukladno članku 30.a, stavku 2. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, dao je prethodnu suglasnost na ovaj Program, dana 15. studenog 2018. godine, klasa: 371-01/18-0288, ur. broj: 531-01-18-2.