

Zakon o subvencioniranju stambenih kredita

Zbirni podatci

Narodne novine 65/2017, 61/2018, 66/2019

Vrijedi/Primjena: od 18.7.2019

Još ne vrijedi na dan: 11.7.2019

[Poveznica do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

Sadržaj po poglavljima

I. OPĆE ODREDBE	2
II. SUBVENCIONIRANJE KREDITA	2
Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita	2
Način subvencioniranja kredita	3
Odobravanje subvencioniranja kredita	3
Ugovor o subvencioniranom kreditu	4
Dodatno subvencioniranje kredita	5
Praćenje provedbe ugovora o subvencioniranom kreditu	5
III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE	6

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovim se Zakonom u svrhu poticanja demografske obnove društva, urbane regeneracije naselja te smanjenja iseljavanja mladih obitelji i pomoći građanima uređuje subvencioniranje stambenih kredita (u daljnjem tekstu: subvencioniranje kredita) koje građani uzimaju od kreditnih institucija za kupnju stana ili kuće odnosno gradnju kuće radi rješavanja svojeg stambenog pitanja.

(2) Subvencioniranje kredita Republike Hrvatske iz stavka 1. ovoga članka građani mogu zatražiti po javnim pozivima koje objavljuje Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (u daljnjem tekstu: APN) na temelju članka 19. stavka 2. ovoga Zakona do 31. prosinca 2020., za svaku kalendarsku, odnosno proračunsku godinu.

Članak 2.

Sredstva za subvencioniranje kredita iz članka 1. ovoga Zakona osiguravaju se u državnom proračunu Republike Hrvatske na glavi APN-a.

Članak 3.

Na ugovorne odnose uređene ovim Zakonom primjenjuje se zakon kojim se uređuju obvezni odnosi i zakon kojim se uređuje stambeno potrošačko kreditiranje, osim ako je ovim Zakonom propisano drukčije.

Članak 4.

Pravni posao sklopljen protivno ovom Zakonu je ništetan.

Članak 5.

Ministar nadležan za poslove graditeljstva (u daljnjem tekstu: ministar) propisat će napatkom način rada APN-a u vezi s provedbom ovoga Zakona.

Članak 6.

Izrazi koji se koriste u ovom Zakonu, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod.

II. SUBVENCIONIRANJE KREDITA

Uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita

Članak 7.

Subvencioniranje kredita koji građanin uzima od kreditne institucije za kupnju stana ili kuće odnosno za gradnju kuće radi rješavanja svojeg stambenog pitanja 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 kreditna institucija, koji u trenutku podnošenja zahtjeva kreditnoj instituciji nije stariji od 45 godina te koji, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner u vlasništvu nema stan, odnosno kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili koji u vlasništvu ima

samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja.

Članak 8.

(1) Subvencioniranje kredita odobrava se samo za kupnju stana ili kuće odnosno za gradnju kuće, koja ima akt za građenje, odnosno koja ima akt za uporabu građevine, čija cijena s porezom na dodanu vrijednost po m² neto korisne površine stana ili kuće nije veća od 1500,00 eura u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke.

(2) Cijena po m² neto korisne površine stana ili kuće može biti veća od iznosa iz stavka 1. ovoga članka, ali se u tom slučaju njegova razlika ne subvencionira.

(3) Subvencioniranje kredita ne odobrava se za kupnju stana ili kuće odnosno za gradnju kuće koja je izgrađena u okviru programa društveno poticane stanogradnje za čiju gradnju Republika Hrvatska daje zajam javnih sredstava.

Članak 9.

(1) Subvencioniranje kredita odobrava se 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 15 godina.

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

Članak 10.

(1) Subvencioniranje kredita odobrava se za kredite za čije dobivanje zahtjev podnesen nakon stupanja na snagu ovoga Zakona kreditnoj instituciji koja na tržištu nudi kredite za kupnju stana ili kuće odnosno za gradnju kuće, pod najpovoljnijim uvjetima i odabrana je u skladu s ovim Zakonom.

(2) Kreditne institucije iz stavka 1. ovoga članka nakon javnog prikupljanja ponuda odabire APN.

(3) Kreditne institucije odabrane na način iz stavka 2. ovoga članka (u daljnjem tekstu: odabrana kreditna institucija) 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 i propisima kojima se uređuje stambeno potrošačko kreditiranje.

(4) Popis odabranih kreditnih institucija s kojima je sklopljen ugovor o davanju subvencioniranih kredita objavljuje se na službenim mrežnim stranicama APN-a i Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja.

Način subvencioniranja kredita

Članak 11.

(1) Kredit koji građanin uzima od odabrane kreditne institucije za kupnju stana ili kuće odnosno za gradnju kuće 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 prvih pet godina plaća dio mjesečnih obroka ili anuiteta koji ovisi o skupini u kojoj se nalazi grad ili općina prema indeksu razvijenosti na dan objave javnog poziva:

- I. skupina 51% mjesečnog obroka ili anuiteta
- II. skupina 48% mjesečnog obroka ili anuiteta
- III. skupina 45% mjesečnog obroka ili anuiteta
- IV. skupina 42% mjesečnog obroka ili anuiteta
- V. skupina 39% mjesečnog obroka ili anuiteta
- VI. skupina 36% mjesečnog obroka ili anuiteta
- VII. skupina 33% mjesečnog obroka ili anuiteta
- VIII. skupina 30% mjesečnog obroka ili anuiteta.

(2) Efektivna kamatna stopa (EKS) na kredit iz stavka 1. ovoga članka prvih pet godina njegove otplate ne može biti viša od 3,75 % godišnje.

(3) Efektivna kamatna stopa na kredit iz stavka 1. ovoga članka po proteku prvih pet godina njegove otplate, a u daljnje dvije godine može biti uvećana najviše za 10 % od efektivne kamatne stope određene za prve četiri godine otplate.

(4) Točan iznos efektivne kamatne stope iz stavaka 2. i 3. ovoga članka utvrđuje se ugovorom iz članka 10. stavka 3. ovoga Zakona.

Članak 12.

(1) Ako je podnositelj zahtjeva ili član njegova kućanstva navedenog u zahtjevu osoba s utvrđenim invaliditetom najmanje 50 % upisana u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom, dodatno se subvencionira kredit za dvije godine otplate.

(2) Ako se u roku iz članka 11. stavka 1. ovoga Zakona podnositelju zahtjeva ili članu njegova kućanstva utvrdi invaliditet najmanje 50 % te je osoba upisana u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom, dodatno se subvencionira kredit za dvije godine otplate.

Članak 13.

(1) Ako podnositelj zahtjeva ili član njegova kućanstva ima djecu koja u trenutku zaključenja ugovora o subvencioniranju stambenog kredita nisu starija od 18 godina, dodatno se subvencionira kredit za jednu godinu po svakom djetetu, što se uređuje ugovorom o subvencioniranju stambenog kredita.

(2) Ako se kućanstvo korisnika kredita poveća rođenjem ili posvojenjem djeteta u roku iz članka 11. stavka 1. ovoga Zakona, dodatno se subvencionira kredit za dvije godine po svakom živorođenom ili posvojenom djetetu, a prema uvjetima iz zaključenog ugovora o subvencioniranom kreditu.

Članak 14.

(1) Sredstva odobrena za subvencioniranje kredita APN isplaćuje odabranoj kreditnoj instituciji unaprijed za tekuću kalendarsku godinu u roku od osam dana od dana dospijeca na naplatu prvog obroka ili anuiteta kredita u tekućoj kalendarskoj godini.

(2) Kamata subvencioniranog kredita isplaćena sredstvima na način iz stavka 1. ovoga članka smatra se konačnim zaduženjem za kamatu po kreditu za navedeno razdoblje.

Odobranje subvencioniranja kredita

Članak 15.

(1) Zahtjev za subvencioniranje kredita zajedno sa zahtjevom za stambeni kredit podnosi se odabranoj kreditnoj instituciji.

(2) 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.

(3) Korisnik kredita uz zahtjev za subvencioniranje kredita iz stavka 1. ovoga članka za kupnju stana ili kuće, osim dokumenata koje traži odabrana kreditna institucija, prilaže:

- presliku osobne iskaznice
- presliku rodnog lista za maloljetno dijete
- predugovor odnosno ugovor o kupoprodaji stana ili kuće za čiju kupnju traži odobranje kredita
- presliku zemljišnoknjižnog izvotka
- presliku akta za uporabu građevine u kojoj se nalazi stan ili presliku akta za uporabu kuće koju namjerava kupiti
- potvrdu Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom
- javnobilježnički ovjerenu izjavu da u vlasništvu nema stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće zbog potreba vlastitog stanovanja i
- javnobilježnički ovjerenu izjavu bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera da nema u vlasništvu drugi stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni

higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće.

(4) Korisnik kredita uz zahtjev za subvencioniranje kredita iz stavka 1. ovoga članka za gradnju kuće, osim dokumenata koje traži odabrana kreditna institucija, prilaže:

- presliku osobne iskaznice
- presliku rodnog lista za maloljetno dijete
- presliku zemljišnoknjižnog izvotka
- presliku akta za građenje
- presliku troškovnika radova izrađenog na temelju glavnog odnosno izvedbenog projekta, iz kojeg je razvidna visina troškova izgradnje
- potvrdu Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom
- javnobilježnički ovjerenu izjavu da u vlasništvu nema stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi gradnje veće kuće zbog potreba vlastitog stanovanja i
- javnobilježnički ovjerenu izjavu bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera da u vlasništvu nema drugi stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi gradnje veće kuće.

Članak 16.

(1) Odabrana kreditna institucija dužna je u roku od osam dana od dana uredno podnesenog zahtjeva odlučiti ispunjava li podnositelj zahtjeva uvjete za davanje kredita utvrđene člankom 10. ovoga Zakona. Ova odluka mora sadržavati ukupni iznos kredita i plan otplate kredita.

(2) Odluku kojom se utvrđuje da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete za davanje kredita iz stavka 1. ovoga članka, zajedno s dokumentima iz članka 15. stavaka 2., 3. i 4. ovoga Zakona, odabrana kreditna institucija, bez odgađanja, dostavlja APN-u.

(3) Odluku kojom se utvrđuje da podnositelj zahtjeva ne ispunjava uvjete za davanje kredita iz stavka 1. ovoga članka, odnosno odluku o neodobravanju subvencioniranja kredita iz članka 17. stavka 4. ovoga Zakona odabrana kreditna institucija, bez odgađanja, dostavlja podnositelju zahtjeva.

Članak 17.

(1) Odluku o odobravanju subvencioniranja kredita donosi APN

nakon što uvidom u odluku i dokumentaciju, koje mu je dostavila odabrana kreditna institucija, utvrdi da su za to ispunjeni uvjeti propisani ovim Zakonom.

(2) 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.

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

(4) Odluku o odobravanju ili neodobravanju subvencioniranja kredita APN dostavlja odabranoj kreditnoj instituciji elektroničkim putem u roku od tri dana od njezina donošenja.

Članak 18.

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

(2) Pozivi za dopunu zahtjeva za subvencioniranje kredita upućuju se redom prema vremenu njihova zaprimanja, a odobravaju se redom prema vremenu kada je zahtjev potpun.

(3) Potpun zahtjev za subvencioniranje kredita je onaj koji ima sadržaj i priloge propisane člankom 15. stavcima 2., 3. i 4. ovoga Zakona.

(4) 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 19.

(1) Subvencioniranje kredita odobrava se do iznosa sredstava osiguranih za tu svrhu u državnom proračunu, prema raspodjeli sredstava koju će ministar utvrditi odlukom.

(2) O početku i prestanku subvencioniranja kredita APN zainteresirane osobe obavještava oglasima u javnim glasilima i »Narodnim novinama«.

Članak 20.

(1) Rok za podnošenje zahtjeva za subvencioniranje kredita odabranoj kreditnoj instituciji teče, odnosno prestaje teći od dana objave oglasa iz članka 19. stavka 2. ovoga Zakona u »Narodnim novinama«.

(2) 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 21.

(1) Odabrana kreditna institucija, korisnik kredita i Republika Hrvatska ugovor o subvencioniranom kreditu sklapaju u skladu s ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuje stambeno potrošačko kreditiranje, posebnim zakonom, ugovorom iz članka 10. stavka 3.

ovoga Zakona i uvjetima kreditne institucije. U ime Republike Hrvatske ugovor sklapa APN.

(2) Nacrt ugovora o subvencioniranom kreditu izrađuje odabrana kreditna institucija u roku od osam dana od dana primitka odluke o odobravanju subvencioniranja kredita te radi njegova sklapanja poziva korisnika kredita i APN.

(3) Poziv iz stavka 2. ovoga članka obvezno sadrži nacrt ugovora o subvencioniranom kreditu.

Članak 22.

Ugovor o subvencioniranom kreditu, uz ostalo, mora sadržavati:

- zabranu davanja u najam stana ili kuće za čiju se kupnju odnosno gradnju kredit odobrava, a prije isteka roka od dvije godine nakon roka subvencioniranja kredita
- obvezu prijave prebivališta korisnika kredita na adresi kupljenog stana ili kuće odnosno izgrađene kuće, u roku od 30 dana od dana stupanja u posjed stana ili kuće
- rok do kojeg se treba dostaviti uporabna dozvola ako se kredit odobrava za gradnju
- obvezu odabrane kreditne institucije na prijenos (povrat) sredstava uplaćenih na ime subvencioniranja kredita na račun APN-a u slučajevima propisanim člankom 24. ovoga Zakona.

Članak 23.

Korisnik kredita koji se neopravdano ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o subvencioniranom kreditu gubi pravo na subvencioniranje kredita.

Članak 24.

(1) Ako korisnik kredita prestane s otplatom subvencioniranoga kredita, ili odabrana kreditna institucija na temelju članka 29. ili 30. ovoga Zakona proglasi kredit dospjelim u cijelosti, ili stan ili kuću proda tijekom otplate kredita, kreditna institucija 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.

(2) Odredba stavka 1. ovoga članka ne primjenjuje se ako se kredit proglašava dospjelim po isteku roka od dvije godine nakon roka subvencioniranja kredita, niti ako se stan ili kuća prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće.

Dodatno subvencioniranje kredita

Članak 25.

(1) Zahtjev za dodatno subvencioniranje kredita podnosi se APN-u najkasnije u roku od 60 dana od dana nastupa uvjeta na temelju članka 12. stavka 2. ili članka 13. ovoga Zakona.

(2) Zahtjev za dodatno subvencioniranje kredita mora sadržavati ime, prezime, prebivalište i osobni identifikacijski broj korisnika kredita te podatke o zaključenom ugovoru o subvencioniranom kreditu.

(3) Korisnik kredita uz zahtjev iz stavka 1. ovoga članka prilaže izvadak iz matice rođenih ili potvrdu Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom.

Članak 26.

(1) Odluku kojom se utvrđuje da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete za dodatno subvencioniranje kredita iz članka 12. stavka 2. ili članka 13. ovoga Zakona APN dostavlja odabranoj kreditnoj instituciji.

(2) Odluka o odobravanju dodatnog subvencioniranja kredita, uz druge potrebne podatke, sadrži obvezno iznos koji se dodatno subvencionira i dinamiku njegove isplate.

(3) Odluku kojom se utvrđuje da podnositelj zahtjeva ne ispunjava uvjete za dodatno subvencioniranje kredita iz članka 12. stavka 2. ili članka 13. ovoga Zakona APN dostavlja podnositelju zahtjeva.

Članak 27.

Aneks ugovora o subvencioniranom kreditu na temelju članka 12. stavka 2. ili članka 13. ovoga Zakona izrađuje odabrana kreditna institucija u roku od osam dana od dana primitka odluke o odobravanju dodatnog subvencioniranja kredita te radi njegova sklapanja poziva korisnika kredita i APN.

Praćenje provedbe ugovora o subvencioniranom kreditu

Članak 28.

(1) Provedbu ugovora o subvencioniranom kreditu prate odabrana kreditna institucija i APN.

(2) Odabrana kreditna institucija dužna je APN, bez odgađanja, obavijestiti o svakom događaju bitnom za provedbu sklopljenog ugovora o subvencioniranom kreditu.

(3) Odabrana kreditna institucija dužna je, 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 radi provođenja ovoga Zakona.

Članak 29.

(1) U slučaju u kojem korisnik kredita, ili njegov bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner, u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće, odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja dužan je dokaz o prodaji tog stana odnosno kuće dostaviti APN-u najkasnije u roku od dvije godine od dana sklapanja ugovora o subvencioniranom kreditu.

(2) Dostava dokaza iz stavka 1. ovoga članka o izvršenju te obveze ugovara se kao uvjet ugovora o subvencioniranom kreditu, a njezino neizvršenje kao razlog za proglašavanje kredita dospjelim u cijelosti.

Članak 30.

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 kreditnu instituciju koja je dužna kredit proglasiti dospjelim u cijelosti i pristupiti prisilnoj naplati.

Članak 31.

APN jednom godišnje podnosi Vladi Republike Hrvatske izvješće o provedbi ovoga Zakona.

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**Članak 32.**

Naputak o načinu rada APN-a iz članka 5. ovoga Zakona ministar će donijeti u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 33.

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, a sukladno obvezama iz ugovora.

Članak 34.

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

(1) Zakon o subvencioniranju stambenih kredita (Narodne novine, br. NN 65-1493/2017), objava od 7.7.2017, na snazi od 15.7.2017

(2) Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (Narodne novine, br. NN 61-1268/2018), objava od 11.7.2018, na snazi od 19.7.2018

(3) Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (Narodne novine, br. NN 66-1294/2019), objava od 10.7.2019, na snazi od 18.7.2019., propisuje i:

"Članak 6.

Postupci koji su započeti prema odredbama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (»Narodne novine«, br. 65/17. i 61/18.), a nisu dovršeni do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, dovršit će se prema odredbama toga Zakona."