|  |
| --- |
| Najčešća pitanja i odgovori |
| **Što je subvencioniranje stambenih kredita?**Subvencioniranje stambenih kredita je mjera pomoći Vlade Republike Hrvatske kojom se hrvatskim državljanima želi olakšati stambeno zbrinjavanje kroz otplatu dijela stambenog kredita.**Koliko će kredita biti realizirano?**Procjena je da će biti subvencionirano oko 1500 kredita.**Hoće li ovaj zakon provoditi u 2018. i narednim godinama i zna li se koliko će biti predviđeno sredstava?**Za 2018. godinu predviđena su sredstva u iznosu 35 milijuna kuna s time da treba računati na četverogodišnje subvencioniranje kredita po odobrenim zahtjevima. O prestanku subvencioniranja kredita Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama obavijestit će javnost oglasom u javnim glasilima i Narodnim novinama.**Kome se mogu podnijeti zahtjevi?**Zahtjev za subvencioniranje stambenog kredita predavat će se u kreditnu instituciju u kojoj se podiže stambeni kredit. Popis kreditnih institucija  bit će objavljen na internetskim stranicama Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja i Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama.**Kada se može podnijeti zahtjevi?**O početku i prestanku subvencioniranja kredita Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama obavijestit će oglasom u javnim glasilima i Narodnim novinama. Objava oglasa o početku subvencioniranja kredita planira se krajem kolovoza ili početkom rujna 2017. godine. Zahtjevi zaprimljeni prije objave oglasa o početku subvencioniranja neće se razmatrati. **Koji su uvjeti za odobravanje subvencioniranja kredita?**Prijavit će se moći hrvatski državljani koji nisu stariji od 45 godina, koji ispunjavaju uvjete za dobivanje stambenog kredita koje utvrđuje kreditna institucija te koji, isto kao i njihovi izvanbračni partneri, supružnici i neformalni životni partneri, u vlasništvu nemaju nekretninu, odnosno koji u vlasništvu imaju samo jednu nekretninu ali je prodaju radi kupnje veće.Subvencioniranje kredita odobravat će se samo za kupnju stana ili kuće koja ima akt za uporabu građevine, odnosno za gradnju kuće koja ima akt za građenje, čija cijena s PDV-om ne prelazi 1500 eura po kvadratu. Cijena može biti veća, ali se u tom slučaju njezina razlika neće subvencionirati. Osim za kupnju prve kuće ili stana, subvencija se može dobiti i za kupnju većeg stana. Manji stan mora biti jedina nekretnina i mora se prodati u roku od dvije godine.**Mogu li se samac i samohrani roditelj prijaviti za subvencioniranje kredita?**Mogu.**Koliko iznosi subvencija?**Subvencija iznosi polovicu mjesečnih obroka ili anuiteta prve četiri godine otplate kredita.**Koliko iznosi maksimalni iznos kredita koji se subvencionira?**Ograničen je ukupan iznos kredita do maksimalnih 100.000 eura. Stambeni kredit može biti veći od tog iznosa ali se neće subvencionirati. Također, rok otplate kredita ne smije biti kraći od 15 godina.**Koliko maksimalno može iznositi efektivna kamatna stopa?**Efektivna kamatna stopa na stambeni kredit prve četiri godine njegove otplate ne može biti veća od 3,75 posto godišnje te po proteku prve četiri godine otplate kredita, a u daljnje dvije godine može biti uvećana za 10 posto. Stvar je tržišnog natjecanja kreditnih institucija koliku će kamatnu stopu ponuditi.**Može li se produžiti rok za subvencioniranje stambenog kredita?**U slučaju da podnositelj zahtjeva ili član njegova obiteljskog domaćinstva imaju utvrđeni invaliditet najmanje 50 posto, rok za subvencioniranje kredita produljuje se za godinu dana, a za svako živorođeno ili posvojeno dijete produljuje za dvije godine.**Što sve mora sadržavati zahtjev za subvencioniranje?**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 subvencioniranje kredita, osim dokumenata koje traži odabrana kreditna institucija, prilaže:* presliku osobne iskaznice
* predugovor, odnosno ugovor o kupoprodaji stana ili kuće za čiju kupnju traži odobravanje kredita
* presliku zemljišnoknjižnog izvatka, presliku akta za građenje ili uporabu građevine u kojoj se nalazi stan ili kuća koju namjerava kupiti odnosno graditi kuću
* potvrdu Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom
* javnobilježnički ovjerenu izjavu da u vlasništvu nemate stan ili kuću ili da u vlasništvu imate samo jedan stan ili kuću koju prodajete radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje veće kuće zbog potreba vlastitog stanovanja
* javnobilježnički ovjerenu izjavu bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera da nema drugi stan ili kuću u vlasništvu ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje veće kuće.

**Tko odobrava subvencioniranje kredita?**Odabrana kreditna institucija dužna je u roku od osam dana od dana uredno podnesenog zahtjeva odlučiti ispunjava li podnositelj zahtjeva uvjete za davanje kredita. Odluka se dostavlja Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama. **Odluku o odobravanju subvencioniranja kredita donosi Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama**nakon što uvidom u odluku i dokumentaciju utvrdi da su za to ispunjeni svi zakonski propisani uvjeti.Obzirom da će broj subvencioniranih kredita biti ograničen stoga će se subvencije kredita odobravati prema vremenu zaprimanja potpunog zahtjeva u Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama, a u slučaju više istodobno podnesenih zahtjeva, odobravanje će početi od zahtjeva s manjim iznosom traženog kredita.**Djevojka i ja nismo vjenčani a jedan od uvjeta za subvenciju je potvrda o ne posjedovanju nekretnina. Ni ona ni ja nemamo nikakvih nekretnina u vlasništvu no zanima nas je li trebamo kakvu potvrdu o zajednici ili nešto slično iako ne živimo zajedno trenutno.**Potvrda koja se traži se odnosi na osobe koje su u braku ili partnerstvu.**Stan koji želim kupit je u zgradi koja je građena prije 1968. i nema uporabnu dozvolu već ima neku potvrdu o izgrađenosti prije 1968. Je li je ta potvrda dovoljna umjesto uporabne dozvole za natječaj za subvenciju stambenog kredita?**Potvrda koju navodite dokaz je da je građevina izgrađena prije 15. veljače 1968. godine, ali potreban je akt nadležnog tijela koji tu potvrdu izjednačava s uporabnom dozvolom sukladno Zakonu o gradnji (Uporabna dozvola za građevinu izgrađenu do 15. veljače 1968.).**U procesu sam prikupljanja dokumentacije pa sam u razgovoru sa osobom zaduženom za davanje kredita u jednoj banci saznao da će svaka banka dobiti određeni dio sredstava za tu namjenu. Odnosno, da će ovisno o broju zahtjeva biti odobren samo određeni dio onih koji su se prvi prijavili za kredit i osigurali svu potrebnu dokumentaciju u toj banci/kreditnoj instituciji. Ako je to slučaj, mogu li se prijaviti za subvencioniranje u više banaka ili to ne čini razliku pri odobravanju subvencioniranja?**Zakonski nije ograničeno, a odluka je na podnositelju. Sredstva osigurana u Državnom proračunu RH nisu raspodijeljena po bankama čije ponude za sudjelovanjem u provedbi Zakona će biti prihvaćene.**Može li se dobiti kredit za stan u izgradnji?**Zakon o subvencioniranju stambenih kredita  navodi da je jedan od dokumenata koji se prilažu zahtjevu za subvencioniranje i uporabna dozvola. Dakle, subvencionirati se može kupnja gotovih stanova, koji imaju svu potrebnu dokumentaciju koju traži Zakon, ili izgradnja obiteljskih kuća. Ovaj Zakon ne predviđa subvencioniranje stanova koji se grade.**Razmišljala sam o kupnji stana na kredit uz subvenciju države, radi se o tome da sam našla stan u novogradnji koji još nema vlasnički list, ali bi ja dala za kredit zalog na drugu nekretninu (koja nije moja) kako bi mi banka odobrila kredit. Zanima me da li je moguće da dobijem subvenciju na ovakav tip kredita.**Zakon navodi da je jedan od dokumenata koji se prilažu zahtjevu za subvencioniranje i preslika zemljišnoknjižnog izvatka za stan ili kuću koju se namjerava kupiti odnosno kuću koja se namjerava graditi. Nekretnina koja nema vlasnički list nije pogodna za subvencioniranje sukladno odredbama Zakona.**Može li se odobriti kredit za gradnju kuće koja još nema građevinsku dozvolu, a zahtjev za izdavanje građevinske dozvole je predan nadležnom uredu?**Ne.**Ono što me u ovom trenutku „muči“ su rokovi oko odobrenja kredita odnosno subvencije od strane APN-a. Naime, nakon što banka odobri kredit te zahtjev bude poslan prema APN-u sa svom dokumentacijom koja je navedena u Zakonu i Naputku, koji je rok za pozitivnu/negativnu odluku APN-a?**S obzirom da APN može zatražiti dopune Zahtjeva, rok predmetnim Zakonom nije fiksno određen.**I da li nakon dostavljanja te odluke banka može odmah sa korisnikom kredita potpisati Ugovor te nakon što se dostave svi instrumenti osiguranja isplatiti kredit, ili postoje još neki rokovi koji su mi promaknuli?**Ne postoje daljnji rokovi.**Odnosi li se subvencija i na kupnju i adaptaciju stare kuće? Naime, ako osoba gradi kuću, napraviti će npr. podnu izolaciju, grijanje, fasadu, i sve ostalo što je potrebno za stanovanje. Po tome bi ista prava trebali imati i oni koji kupuju stari objekt te ga moraju adaptirati prije useljenja.**Subvencije se odnose na kupnju stana ili kuće odnosno izgradnju kuće. Zakon o subvencioniranju stambenih kredita daje naglasak na rješavanje stambenog pitanja. Uređenje kuće ili stana ne predstavlja rješavanje stambenog pitanja, već nadgradnju.**Mogu li tražiti subvencionirani kredit za prvu nekretninu u slijedećem slučaju – Kupili smo staru ruševnu kuću i sad nam treba kredit da ju srušimo i sagradimo novu? To nam je jedina nekretnina.**Da bi se sagradila nova kuća i prethodno srušila postojeća potrebno je prethodno ishoditi akt o građenju. Time se osigurava legalnost navedenog zahvata u prostoru, a koji je nužan uvjet za ostvarivanje subvencije.**Može li se stan ili kuća koji su predmet subvencije prodati?**Može se prodati, kredit se proglašava dospjelim u cijelosti i u tom slučaju treba vratiti cjelokupni iznos subvencije. Iznos subvencije nije potrebno vratiti ako se kredit proglašava dospjelim po isteku roka od 2 godine nakon roka subvencioniranja kredita, niti ako se stan ili kuća prodaju radi kupnje većeg stana ili kuće. |