

## ZABRANA IZNAJMLJIVANJA POS STANA

Posljednjim izmjenama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji uveden je institut zabrane otuđenja i davanja u najam, a kojom odredbom su od navedene zabrane izričito izuzeti stanovi kupljeni prema odredbi članka 3. stavka 3. Zakona, i stana kupljenog po tržišnoj cijeni temeljem odredbe članka 24. Zakona.

Odredbom članka 3. stavka 3. određeno je da su stanovi izgrađeni po Programu POS-a namijenjeni i za prodaju jedinicama lokalne samouprave radi davanja istih u najam, te radi osiguranja stanova zaštićenim najmoprimcima koji koriste stan u vlasništvu fizičkih osoba. Dakle, u slučajevima kada je kupac stana jedinica lokalne samouprave temeljem odredbe članka 3. stavka 3., zabrana otuđenja i davanja u najam se ne primjenjuje.

Nadalje, članak 24. Zakona podrobnije uređuje situaciju kada u roku od 6 mjeseci od početka gradnje određene građevine nisu sklopljeni predugovori o kupoprodaji svih stanova, garaža i garažno-parkirnih mjesta u zgradi (putem Liste reda prvenstva), tada APN može preostale nekretnine prodati neovisno o tim uvjetima. U tom slučaju, prodajnu cijenu nekretnina utvrđuje APN, imajući u vidu troškove izgradnje i financiranja te tržišnu vrijednost tih nekretnina i mogućnosti prodaje u odnosu na stanje na tržištu nekretnina. Dakle, takav način prodaje nekretnina odvija se po tržišnim uvjetima te je zakonodavac takav slučaj stjecanja nekretnine izričito izuzeo od primjene instituta zabrane otuđenja, obzirom da takva nekretnina nije stečena pod povoljnijim uvjetima od tržišnih (putem redosljedna na Listi reda prvenstva).

Također, skrećemo pozornost i na daljnje stavke članka 24. koji, između ostaloga, predviđaju i mogućnost kupnje preostalih nekretnina i od strane Ministarstva hrvatskih branitelja te jedinica lokalne samouprave, a radi stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata. Ni na taj modus stjecanja nekretnine **ne primjenjuje se zabrana otuđenja**.

- APN je **završio s odlukama i prijedlozima za upise zabilježi** zabrana otuđenja i davanja u najam za sve stanove izgrađene u periodu od 18. srpnja 2009. do 18. srpnja 2019. godine (**retroaktivni upisi cca 1400**) a koji ispunjavaju uvjete odredi članka 12. Zakona o izmjenama i dopuna Zakona o društveno poticanoj stanogradnji dok se za nove građevine zabilježbe upisuju pri uknjižbi prava vlasništva. Konkretno, današnjim danom, sudovi su proveli cca **610 zabilježbi** dok su ostale u radu
- nastavno na pokrenute zemljišnoknjižne postupke, APN svakodnevno zaprima rješenja zemljišnoknjižnih sudova o upisima zabilježbe zabrane otuđenja, kao i prigovore kupaca na koje APN dostavlja, po pozivu suda, odgovore
- APN je javno na svojim mrežnim stranicama, kao i na svim oglasnim pločama u zajedničkim prostorijama zgrada koje je izgradio objavio Obavijest svim suvlasnicima kojima se isti obavještavaju o stupanju izmjena i dopuna Zakona na snagu, a poglavito u odnosu na zabranu otuđenja nekretninom te kojom Obaviješću je vlasnicima stanova dano na znanje da se bilo koje raspolaganje nekretninom u zakonom propisanom roku (10 godina) smatra nedopuštenom
- od nadležnih županijskih ureda u Županijama APN je zatražio službene informacije o nositeljima/imateljima rješenja o obavljanju usluga smještaja u domaćinstvu (kategorizacija), s ciljem sprječavanja zlouporaba, te je s tim u vezi APN zaprimio službene informacije o imateljima rješenja o kategorizaciji na pojedinim lokacijama (ukupno **21 rješenje o obavljanju turističkih usluga** u domaćinstvu) POS-ovih stanova (napominjemo da od nekih Županija još nismo zaprimili očitovanja)
- sukladno dostavljenoj Obavijesti te zatraženim podacima od Županija, kupci koji su imali evidentirano i ishodeno rješenje o kategorizaciji, dostavili su ili im je u tijeku rok za dostavu preslike rješenja o ukidanju rješenja za obavljanje usluga smještaja u domaćinstvu. Većina vlasnika je postupila sukladno traženome, dok je u odnosu na ostatak rok za dostavu još u tijeku.

- zabilježena su **dva slučaja** gdje je kupac odlučio iskoristiti zakonsku mogućnost **podmirenja razlike** između tržišne vrijednosti nekretnine i prodajne cijene stana
- sukladno zaprimljenim **prijavama**, APN je **izvršio provjeru** u svojim bazama za svaku od njih, te je utvrđeno da se najveći dio slučajeva odnosi na stanove kupljene temeljem Javnog poziva (članka 24. Zakona), a na koje stanove se ne odnosi zabrana iz članka 28., dok je za manji dio stanova zatraženo prestanak obavljanja djelatnosti pružanja usluga u domaćinstvu, kako je gore navedeno

## **SUBVENCIONIRANJE STAMBENIH KREDITA**

Radi rješavanja stambenog pitanja građana pod povoljnijim uvjetima kreditiranja u odnosu na tržišne donesen je Zakon o subvencioniranju stambenih kredita koji je stupio na snagu 15. srpnja 2017. godine, te je isti 2018. i 2019. godine mijenjan, s koji ima svrhu poticati demografsku obnovu društva, urbanu regeneraciju naselja te smanjenje odlazaka mladih obitelji koje iseljavaju iz Republike Hrvatske u druge zemlje Europske unije.

Cilj Zakona je subvencioniranje mjesečnog iznosa rate ili anuiteta za stambene kredite koje korisnici kredita uzimaju od kreditnih institucija za kupnju stana ili kuće, odnosno za izgradnju kuće, a sve u svrhu povoljnijeg načina rješavanja stambenog pitanja.

Natječaji su provedeni 2017., 2018. i 2019. godine, a mladi će se za subvencionirane stambene kredite ponovo moći javiti i u 2020. godini kada će biti raspisan novi.

Do sada je ovom mjerom stambenog zbrinjavanja više od **9.400 obitelji** osiguralo svoj dom u 2017., 2018. i 2019. godini te je u tim obiteljima koje koriste subvenciju od rujna 2017. godine do danas **rođeno više od 1.100 djece** čime je ostvareno pravo na dodatno subvencioniranje u trajanju od dodatne 2 god. po djetetu.

### **2017. godina**

U 2017. godini od **2.399 zaprimljenih zahtjeva** 2.312 je odobreno, 42 je odbijeno te 45 odustalo od realizacije kredita.

Svi ugovori su zaključeni te sukladno zakonskim odredbama prijavljena su prebivališta korisnika kredita osim 7 korisnika za koje su od nadležnih policijskih uprava zatraženi dokazi te poslane požurnice (članak 22. Zakona).

Ukupno 136 korisnika je prijavilo drugu nekretninu koju se obvezalo prodati u roku od 2 god. od zaključenja ugovora o subvencioniranju kredita te je za njih 38 dostavljenih dokaza o prodaji, a za 98 u tijeku je postupak provjere te su poslane požurnice.

Ako se 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.

### **2018. godina**

U 2018. godini od **3.033 zaprimljenih zahtjeva** 2.963 je odobreno, 25 je odbijeno te 45 odustalo od realizacije kredita.

Svi ugovori su zaključeni te sukladno zakonskim odredbama u tijeku je dostava dokaza o prijavi prebivališta nadležnih policijskih uprava.

Do sada je zaprimljeno 1.414 potvrda o prijavi prebivališta, te je u tijeku provjera i dostava preostalih 1.549 potvrda o prijavi prebivališta.

Ukupno 124 korisnika je prijavilo drugu nekretninu koju se obvezalo prodati u roku od 2 god. od zaključenja ugovora o subvencioniranju kredita te je za njih 13 dostavljenih dokaza o prodaji, a za 111. (rokovi o prodaji u roku 2 god. od zaključenja ugovora o subvencioniranju kredita još nisu istekli).

## **2019. godina**

U 2019. godini **zaprimljeno je ukupno 4.260 zahtjeva** što je za gotovo 40% više nego u 2018. te 80% više u odnosu na 2017. godinu.

Inače, izmjenama Zakona koje su donesene u odnosu na prošlu godinu dodatno se subvencionira kredit za jednu godinu po svakom djetetu ukoliko podnositelj zahtjeva ili član kućanstva ima maloljetnu djecu koja nisu starija od 18 godina.

Do 13. veljače 2020. godine od 4.260 zaprimljenih zahtjeva obrađeni su svi zahtjevi, a od kojih je 4.167 odobreno, 39 je odbijeno te 54 odustalo od realizacije kredita.

Do sada je zaprimljeno 897 potvrda o prijavi prebivališta, te je u tijeku provjera i dostava preostalih 3.270 potvrda o prijavi prebivališta.

Ukupno 170 korisnika je prijavilo drugu nekretninu koju se obvezalo prodati u roku od 2 god. od zaključenja ugovora o subvencioniranju kredita te je za njih 7 dostavljenih dokaza o prodaji, a za 163. (rokovi o prodaji u roku 2 god. od zaključenja ugovora o subvencioniranju kredita još nisu istekli).

Prosjek godina onih koji dobivaju subvencije je 33, a prosječna mjesečna rata ili anuitet 385 eura, što je 2.850 kuna, a od toga mjesečna subvencija 127 eura ili 950 kuna.

Prosječni iznos subvencioniranog kredita je 69.500,00 eura ili 515.000,00 kuna koji će korisnici otplaćivati 21 godinu uz prosječnu nominalnu godišnju kamatnu stopu u razdoblju subvencioniranja od 2,40 % (EKS 2,55 %), što je za pola postotnog poena niže u odnosu na 2018. te za gotovo 1 postotni poen niže u odnosu na 2017. godinu.

U 2019. godini **zabilježen je rast u svim županijama** po broju subvencioniranih stambenih kredita u odnosu na 2018. godinu, a **najveći rast zabilježen je u Požeško slavonskoj za 180 %**, Šibensko kninskoj za 103 %, Međimurskoj za 77%, Vukovarsko srijemskoj za 70 % povećanja.

Za zahtjeve zaprimljene u 2019. godini više od 4.000 obitelji će iskoristiti ovu mjeru pomoći kupnje stana ili kuće odnosno izgradnje kuće radi rješavanja stambenog pitanja te je na dosad odobrenih 4.167 zahtjeva ukupno **prijavljeno 3.340 maloljetne djece čime se dodatno osigurava subvencioniranje** u trajanju od 1 godine po djetetu.