

**REPUBLIKA HRVATSKA**

**AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE  
NEKRETNINAMA (APN)**

**Izvešće o provedbi Zakona o subvencioniranju i državnom jamstvu  
stambenih kredita (NN 31/11)**

Zagreb, 07. srpnja 2011.

## SADRŽAJ

I.	UVOD.....	3
II.	IZVJEŠĆE O PROVEDBI ZAKONA.....	3
	2.1. ukupan broj zaprimljenih zahtjeva za subvencioniranje kredita	
	2.2. broj odobrenih zahtjeva za subvencioniranje kredita	
	2.3. broj odbijenih zahtjeva za subvencioniranje kredita	
	2.4. razlozi odbijanja zahtjeva za subvencioniranje kredita	
	2.5. ukupna visina odobrenih zahtjeva za subvencioniranje	
	2.6. ukupni iznos visine subvencije	
	2.7. popis banaka kojima se subvencije isplaćuju s brojem odobrenih kredita te visinom isplaćenih subvencija	
	2.8. zahtjevi za jamstvo	
III.	ZAKLJUČAK.....	6

## I. UVOD

Dana 16. ožujka 2011. godine, u Narodnim novinama broj 31/2011 objavljen je Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita (dalje u tekstu: Zakon), koji je stupio na snagu dana 24. ožujka 2011. godine. Stupanjem na snagu Zakona, prestaje važiti Zakon o poticanju prodaje stanova.

Na temelju članka 5. Zakona, ministar zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, donio je Naputak o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama u provedbi Zakona o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita, objavljen u NN 38/11, dana 01. travnja 2011.

Na temelju članka 27. stavka 5. Zakona, donešen je Pravilnik o utvrđivanju uvjeta za ostvarivanje prava na jamstvo Republike Hrvatske za otplatu kamata na stambene kredite objavljen u NN 38/11, dana 01. travnja 2011.

Na temelju članka 10. Zakona Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (dalje u tekstu: APN), u ime Republike Hrvatske objavila je poziv za prikupljanje ponuda poslovnim bankama za sklapanje ugovora o davanju subvencioniranih kredita te je nakon obrađenih ponuda sklopila ugovor sa slijedećim poslovnim bankama: Zagrebačka banka – prva stambena štedionica, Raiffeisen bank stambena štedionica, Raiffeisen bank, Zagrebačka banka, Hrvatska poštanska banka, Privredna banka Zagreb, Volksbank, Hypo - Alpe – Adria bank, Erste & Steiermarkische bank, OTP banka i Splitska banka.

Temeljem čl. 18. st. 2. Zakona, APN je dana 23. travnja 2011. objavio oglas o početku subvencioniranja kredita u javnim glasilima i „Narodnim novinama“ koji je primjenjuje osmog dana od dana objave.

**Prvi zahtjevi su zaprimljeni 02. svibnja 2011. i od tog dana je operativno započelo subvencioniranje stambenih kredita iz Proračuna Republike Hrvatske.**

## II. IZVJEŠĆE O PROVEDBI ZAKONA

Sukladno članku 10. Naputka o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama u provedbi Zakona o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita, kojim se propisuje sadržaj izvješća o provedbi Zakona, nastavno se daje izvješće (točke 2.1. – 2.8.)

### **2.1. ukupan broj zaprimljenih zahtjeva za subvencioniranje kredita**

U razdoblju od 23. travnja 2011. godine, odnosno od dana od kada se mogu podnositi Zahtjevi za odobravanje zajma do 07. srpnja 2011. godine zaprimljeno je **875 zahtjeva**

### **2.2. broj odobrenih zahtjeva za subvencioniranje kredita**

Od ukupno zaprimljenih **875 zahtjeva** za subvencioniranje odobreno je **816 zahtjeva**.

### 2.3. broj odbijenih zahtjeva za subvencioniranje kredita

Od ukupno obrađenih **859 zahtjeva** odbijeno je **8 zahtjeva**.

### 2.4. razlozi odbijanja zahtjeva za subvencioniranje kredita

Sukladno članku 7. i 8. Zakona, od ukupno **8** odbijenih zahtjeva za subvencije, 3 podnositelja zahtjeva su odbijena radi kupnje stana od prodavatelja koji nije ujedno vlasnik stana, 1 podnositelj zahtjeva je odbijen radi kupnje stana koji je već uknjižio kao svoje vlasništvo na stanu za koji traži subvenciju i državno jamstvo, a 4 podnositelja zahtjeva su odbijena radi kupnje stana od prodavatelja koji nije ujedno izvođač radova niti investitor na predmetnom stanu.

### 2.5. ukupna visina odobrenih zahtjeva za subvencioniranje

Ukupna visina odobrenih zahtjeva za subvencioniranjem kredita iznosi **455.037.455,20** kuna ili **61.491.548,90 €**.

### 2.6. ukupni iznos visine subvencije

Za odobrena **816 zahtjeva**, visina subvencije za 1 godinu iznosi **16.030.702,80** kuna ili **2.109.303,60 €**, a za 4 godine visina subvencije iznosi **62.435.386,56**kuna ili **8.437.214,40 €**.

### 2.7. popis banaka kojima se subvencije isplaćuju s brojem odobrenih kredita te visinom isplaćenih subvencija

Red. Br.	Banka	Broj odobrenih kredita	Iznos subvencije u €	
			za 1 godinu	za 4 godine
1.	Erste & Steiermarkische Bank d.d.	88	223.650,84	894.603,36
2.	HPB - Hrvatska poštanska banka d.d.	7	18.266,28	73.065,12
3.	Hypo Alpe-Adria-Bank d.d.	26	66.468,72	265.874,88
4.	OTP banka Hrvatska d.d.	14	33.614,76	134.459,04
5.	Privredna banka Zagreb d.d.	165	419.937,84	1.679.751,36
6.	Prva stambena štedionica d.d.	3	6.187,56	24.750,24
7.	Raiffeisen stambena štedionica d.d.	5	12.174,48	48.697,92
8.	Raiffeisenbank Austria d.d.	30	80.160,72	320.642,88
9.	Societe Generale - Splitska banka d.d.	20	49.350,48	197.401,92
10.	Volksbank d.d.	1	2.827,32	11.309,28
11.	Zagrebačka banka d.d.	457	1.196.664,60	4.786.658,40
	<b>UKUPNO</b>	<b>816</b>	<b>2.109.303,60</b>	<b>8.437.214,40</b>

## **2.8 zahtjevi za jamstvo**

Ukupan broj zahtjeva za jamstvo istovjetan je broju odobrenih zahtjeva za subvencioniranje, odnosno do 07. Srpnja 2011. izdano je **816 zahtjeva** za jamstvo za otplatu kamata na stambeni kredit.

Ukupna visina (opseg) odobrenih zahtjeva za otplatu kamata na stambeni kredit iznosi **20.181.429,18 kuna** ili **2.727.220 €**, a ukupna visina (opseg) odobrenih zahtjeva za otplatu kamata na stambeni kredit **iznad iznosa subvencije** – moguća isplata jamstva iznosi **4.572.582,54 kuna** ili **617.916,56 €**.

### III. ZAKLJUČAK

Donošenjem i provedbom Zakona željelo se sektoru građevinarstva omogućiti prodaja već izgrađenih, a neprodanih stanova, započinjanje novog ciklusa izgradnje (sredstvima dobivenim od prodaje stanova), zapošljavanje kapaciteta te očuvanje brojnih radnih mjesta, odnosno pomoć hrvatskom graditeljstvu gdje je zaposleno oko 110 tisuća radnika i to dobrim dijelom u stanogradnji, te je stoga poticanje prodaje stanova od općeg interesa i za oporavak gospodarstva Republike Hrvatske. Istovremeno, zainteresiranim kupcima koji prvi puta kupuju stan ili kupuju veći stan od stana kojeg imaju željelo se, uz državnu pomoć, omogućiti kupnja stana pod povoljnijim kreditnim uvjetima. Agencija za pravni promet i posredovanje nekretnina zaprimila je **875 zahtjeva kupaca**, što predstavlja oko **10%** neprodanih stanova odnosno stanova u izgradnji krajem 2010. godine.

U dosadašnjoj provedbi Zakona, ocijenjuje se da je istim u cijelosti ispunjena svrha njegova donošenja. Navedenu ocjenu posebice podupiru slijedeći pokazatelji: od početka primjene Zakona, odnosno u malo više od dva mjeseca od zaprimanja zahtjeva kupaca za subvencijama odobreno je **816 zahtjeva** za subvencioniranje kredita (82% od ukupno planiranih za 2011.g.), u iznosu od **61.491.548 €**, odnosno približno **455 milijuna kuna**. Iznos subvencija za 816 odobrenih zahtjeva za 1 godinu iznosi **16,03 milijuna kuna**, a za 4 godine visina subvencije iznosi **62,44 milijuna kuna**.

Tim modelom snižene su kamatne stope na stambene kredite, a postiglo se da prosječna efektivna kamata iznosi 4,68 % kod jedanaest banaka koje prate ovaj Državni program prodaje stanova i kod kojih građani mogu uzeti povoljne stambene kredite, dok je najniža postignuta kamata 4,44 %. To znači da se prosječna kamatna stopa na stambeni kredit koja je lani je bila 6,25 %, a efektivna, dakle ono što banka zaračunava osim kamatne stope i ostale naknade 6,75 % smanjila za oko 2 posto.

Važno je naglasiti da prema odobrenim kreditima prosječna veličina stana iznosi 62,77 m<sup>2</sup>, odnosno prosječna cijena koštanja stana je **1.384,16 €/m<sup>2</sup>**, što je za oko 420 €/m<sup>2</sup> stana ili 23% manje od prosijeka u Republici Hrvatskoj.

Brojčani pokazatelji provedbe Zakona, sukladno članku 10. Naputka, daju se u tablici br. 1 u prilogu, koja je sastavni dio ovog Izvješća, odnosno u tablici 2. Je dan prikaz po gradovima u Republici Hrvatskoj.

**Tablica br.1**

<b>Red.br.</b>	<b>Pokazatelji</b>	<b>Ukupno</b>
1	broj zaprimljenih zahtjeva za subvencioniranje kredita	875
2	broj obrađenih zahtjeva za subvencioniranje kredita na sjednici Povjerenstva	859
2a	broj odobrenih zahtjeva za subvencioniranje kredita	816
2b	broj zahtjeva za koje je zatražena dopuna	30
3	broj zahtjeva u pripremi za odlučivanje	16
4	broj odbijenih zahtjeva za subvencioniranjem kredita	8
4a	broj podnositelja koji su odustali	5
5	razlozi odbijanja zahtjeva za subvencioniranjem kredita	čl.7. Zakona (vlasništvo stana) čl.8.(prodavatelj nije investitor niti izvođač)
6	visina odobrenih zahtjeva za subvencioniranjem kredita	61.491.548,90 €
7	iznos subvencija za 1 godinu	2.109.303,60 €
8	iznos subvencija za 4 godine	8.437.214,40 €
9	popis banaka kojima se subvencije isplaćuju s brojem odobrenih kredita te visinom isplaćenih subvencija	Privitak tablica 2.
11	broj zaprimljenih zahtjeva za jamstvo za otplatu kamata na stambeni kredit	875
11 a	broj obrađenih zahtjeva za jamstvo za otplatu kamata na stambeni kredit na sjednici Povjerenstva	859
11b	broj odobrenih zahtjeva za jamstvo za otplatu kamata na stambeni kredit	816
12	broj zahtjeva za jamstvo za otplatu kamata na stambeni kredit u pripremi za odlučivanje	16
13	broj odbijenih zahtjeva za jamstvo za otplatu kamata na stambeni kredit	8
14	razlozi odbijanja zahtjeva za otplatu kamata na stambeni kredit	čl.7. Zakona (vlasništvo stana) čl.8.(prodavatelj nije investitor niti izvođač)
15	ukupna visina (opseg) odobrenih zahtjeva za otplatu kamata na stambeni kredit	2.727.220,16 €
15 a	ukupna visina (opseg) odobrenih zahtjeva za otplatu kamata na stambeni kredit iznad iznosa subvencije- moguća isplata (15-7)	617.916,56 €
16	ukupni iznos visine jamstva isplaćenih poslovnim bankama	
17	popis banaka kojima je jamstvo isplaćeno s visinom isplaćenih jamstava	

**ODOBRENE SUBVENCije U GRADOVIMA/OPĆINAMA****PREMA VELIČINI I JEDINIČNOJ CIJENI STANA**

od 23.04.2011. g. do 07.07.2011. g.

Tablica 2

Red. br.	Grad/općina	Broj	Godišnja subvencija €	Veličina stana m <sup>2</sup>			Jedinična cijena €/m <sup>2</sup>		
				min.	max.	prosjeak	min.	max.	prosjeak
1.	Bakar	2	4.286,40	63,19	72,26	67,73	1.063,46	1.079,44	1.071,45
2.	Biograd na moru	1	1.529,52	48,96	48,96	48,96	1.544,00	1.544,00	1.544,00
3.	Bjelovar	1	3.635,88	88,25	88,25	88,25	1.133,14	1.133,14	1.133,14
4.	Bol	1	2.675,28	81,10	81,10	81,10	1.418,00	1.418,00	1.418,00
5.	Crikvenica	1	2.432,16	67,13	67,13	67,13	1.355,58	1.355,58	1.355,58
6.	Čakovec	4	9.794,52	47,16	87,37	70,93	1.064,54	1.335,88	1.195,84
7.	Donja Bistra	1	1.778,52	58,39	58,39	58,39	1.001,88	1.001,88	1.001,88
8.	Dugo Selo	35	77.713,32	33,55	104,24	60,41	788,55	1.521,54	1.152,96
9.	Dugopolje	6	11.043,12	40,67	90,42	56,38	833,33	1.208,46	1.032,26
10.	Đurđevac	1	1.545,00	56,28	56,28	56,28	1.257,86	1.257,86	1.257,86
11.	Ivanec	2	4.636,80	68,94	73,01	70,98	821,81	970,87	896,34
12.	Ivanić-Grad	2	5.048,64	73,96	82,75	78,36	1.208,46	1.237,16	1.222,81
13.	Karlovac	1	3.340,32	80,12	80,12	80,12	1.098,35	1.098,35	1.098,35
14.	Kaštel Lukšić	1	2.644,92	59,34	59,34	59,34	1.516,68	1.516,68	1.516,68
15.	Kaštel Novi	1	2.087,76	59,70	59,70	59,70	1.407,04	1.407,04	1.407,04
16.	Klanjec	1	1.976,16	41,14	41,14	41,14	1.579,97	1.579,97	1.579,97
17.	Koprivnica	2	4.107,48	40,60	100,50	70,55	865,67	1.051,72	958,70
18.	Korčula	1	749,52	74,51	74,51	74,51	1.409,21	1.409,21	1.409,21
19.	Krapina	3	6.051,48	52,48	62,79	59,11	781,25	1.073,42	936,14
20.	Križevci	1	2.203,08	55,05	55,05	55,05	1.200,00	1.200,00	1.200,00
21.	Krk	2	4.488,00	64,29	67,73	66,01	1.446,57	1.474,97	1.460,77
22.	Kutina	1	3.112,56	68,34	68,34	68,34	1.199,88	1.199,88	1.199,88
23.	Labin	1	2.649,84	63,46	63,46	63,46	1.100,00	1.100,00	1.100,00
24.	Ližnjan	1	2.216,88	73,43	73,43	73,43	973,72	973,72	973,72
25.	Nin	1	2.446,56	67,50	67,50	67,50	1.303,70	1.303,70	1.303,70
26.	Nova Gradiška	1	2.467,44	77,21	77,21	77,21	867,76	867,76	867,76
27.	Novalja	1	2.370,48	58,79	58,79	58,79	1.190,68	1.190,68	1.190,68
28.	Opatija	1	2.016,12	66,40	66,40	66,40	1.174,70	1.174,70	1.174,70
29.	Oroslavje	2	5.097,72	73,11	75,88	74,50	889,56	1.140,68	1.015,12
30.	Osijek	13	28.630,92	44,75	91,72	68,86	859,90	1.206,70	1.009,71
31.	Pazin	2	3.276,36	52,24	54,30	53,27	1.185,00	1.300,00	1.242,50
32.	Poreč	2	5.302,20	41,27	68,62	54,95	1.340,72	1.599,22	1.469,97
33.	Pula	6	14.489,28	60,69	77,48	70,21	903,46	1.338,20	1.122,76
34.	Rab	1	1.976,16	56,07	56,07	56,07	1.159,27	1.159,27	1.159,27
35.	Rijeka	19	49.340,76	26,10	105,91	65,29	944,20	1.896,55	1.398,32
36.	Rovinj	1	2.997,96	57,22	57,22	57,22	1.398,11	1.398,11	1.398,11
37.	Samobor	18	51.024,12	50,29	156,61	86,56	973,39	1.488,41	1.176,25
38.	Sesvete	3	8.980,44	54,81	125,24	84,92	902,65	1.240,65	1.116,04
39.	Sisak	1	2.735,64	61,30	61,30	61,30	1.190,86	1.190,86	1.190,86
40.	Slavonski	12	26.042,10	39,40	120,45	66,48	841,96	1.409,02	1.064,28



	Brod								
41.	Solin	11	31.577,88	57,53	98,86	76,04	1.031,64	1.648,53	1.359,00
42.	Split	17	53.675,88	29,74	83,13	58,99	1.443,52	1.900,00	1.778,59
43.	Sv. Ivan Zelina	2	5.801,28	71,09	71,09	71,09	1.125,33	1.181,60	1.153,47
44.	Šibenik	2	5.168,76	55,25	83,86	69,56	1.371,33	1.418,82	1.395,08
45.	Trogir	4	9.539,28	54,60	92,66	76,36	973,29	1.190,48	1.110,96
46.	Umag	1	3.265,92	75,98	75,98	75,98	1.776,78	1.776,78	1.776,78
47.	Varaždin	9	16.724,76	36,25	75,88	44,83	1.100,00	1.317,87	1.181,14
48.	Velika Gorica	22	54.529,20	40,33	104,85	63,69	729,79	1.725,00	1.253,73
49.	Veliko Trgovišće	1	1.670,28	59,25	59,25	59,25	793,25	793,25	793,25
50.	Vinkovci	1	2.386,56	76,05	76,05	76,05	946,75	946,75	946,75
51.	Virovitica	2	3.344,28	55,48	66,35	60,92	870,57	991,35	930,96
52.	Viškovo	7	18.639,72	59,90	74,50	68,54	979,87	1.455,65	1.213,02
53.	Vodnjan	1	1.884,96	86,62	86,62	86,62	715,77	715,77	715,77
54.	Zabok	2	5.225,76	51,99	57,35	54,67	1.384,88	1.394,94	1.389,91
55.	Zadar	3	8.965,20	81,43	105,34	89,88	900,00	1.711,42	1.337,22
56.	Zagreb	568	1.497.416,82	29,36	150,50	60,87	688,32	1.900,00	1.450,47
57.	Zaprešić	6	18.545,64	46,39	141,98	94,18	877,61	1.380,00	1.212,74
	<b>UKUPNO:</b>	<b>816</b>	<b>2.109.303,60</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>62,77</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.384,16</b>

U Zagrebu, 07. Srpnja 2011.