



Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama

Savska 41

10 000 Zagreb

Program kreditiranja izgradnje obiteljskih kuća prema odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji

“PROGRAM B”



IZGRADNJA



REKONSTRUKCIJA
(NADOGRADNJA / DOGRADNJA)



ZAVRŠETAK ZAPOČETE GRADNJE



Sadržaj prezentacije Programa

- **Opći prikaz POS-a**
- **Osnovni elementi Programa**
- **Provedba Programa s primjerima**

POS – poticana stanogradnja

- **Program društveno poticane stanogradnje (Program POS-a)** pokrenut je s ciljem da se građanima Republike Hrvatske omogući rješavanje stambenog pitanja po uvjetima znatno povoljnijim od tržišnih.
- Poticanje razvitka građevinarstva kao multiplikatora općeg razvitka, te povećavanja broja zaposlenih.

Pravo kreditiranja

- Pravo kreditiranja imaju svi kreditno sposobni građani, državljani Republike Hrvatske, vlasnici građevinskog zemljišta ili posebnog dijela na obiteljskoj kući ili zgradi, koji namjeravaju izgraditi svoju prvu obiteljsku kuću ili stan za potrebe vlastitog stanovanja.

Kreditiranje 3 vrste stambene izgradnje:

- 1) **IZGRADNJA NOVE KUĆE**
- 2) **REKONSTRUKCIJA (NADOGRADNJA / DOGRADNJA)**
- 3) **ZAVRŠETAK ZAPOČETE GRADNJE**

Za svu izgradnju iz ovog Programa potrebno je:

- **RJEŠENJE O UVJETIMA GRAĐENJA**
ili
- **GRAĐEVINSKA DOZVOLA (za zahtjeve do 01. 10. 2007)**

Koraci do odobravanja kredita

- Presentacija
- Podnošenje Zahtjeva za kreditiranje
- Uvjetna suglasnost
- Kreditna sposobnost
- Odobrenje za kredit
- Ugovor o kreditu s poslovnom bankom
- Ugovor o kreditu s APN-om

Podnošenje Zahtjeva za kredit

POSTUPAK UTVRĐIVANJA PRAVA NA KREDIT U JLS-u/APN-u:

- **zahtjev za kredit zainteresirani građanin podnosi Jedinici lokalne samouprave (JLS)**

JLS utvrđuje prava korisnika na dodjelu kredita u pogledu veličine stambenog prostora prema čl. 3. Pravilnika minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje (NN 106/04).

Pozitivan prijedlog za dodjelu kredita sa svim popratnim priložima dostavlja APN-u.

JLS odgovara za točnost i ispravnost osnovnih dokumenata temeljem kojih je utvrdila maksimalna prava na kredit.

- **zahtjev za kredit može se predati izravno u APN**

u cilju lakše realizacije zahtjeva podnositelja kredita Odjel prodaje izrađuje tipski Zahtjev te će se isti nalaziti na raspolaganju kupcima u prostorijama APN-a, kao i na internet stranici, zajedno s potrebnim priložima Zahtjeva kako bi procedura odobravanja zahtjeva bila učinkovitija i brža.

Podnošenje Zahtjeva za kredit

OBVEZNI PRILOZI ZAHTJEVU ZA KREDIT :

1. **Dokaz vlasništva – z. k. izvadak (bez tereta)**
2. **Rješenje o uvjetima građenja**
3. **Preslika domovnice podnositelja zahtjeva**
4. **Uvjerenje Policijske uprave o prebivalištu** za podnositelja zahtjeva i sve članove zajedničkog domaćinstva **s podatkom od kad prebivaju na zajedničkoj adresi (ne starije od 30 dana)**
5. **Izjavu ovjerenu od javnog bilježnika** danu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću **kojom podnositelj zahtjeva izjavljuje za sebe i sve članove zajedničkog domaćinstva** navedene u zahtjevu **da nemaju u vlasništvu odgovarajući stan ili kuću na području Republike Hrvatske**
6. **Dokaz o stalnim prihodima**



Uvjetna suglasnost

- Po zaprimljenom Zahtjevu korisnika kredita, zajedno s priložima koji su navedeni u zahtjevu, APN daje **uvjetnu suglasnost**.
- Uvjetna suglasnost je preduvjet za pristupanje provjeri kreditne sposobnosti kod poslovnih banaka (**PBZ, Societe Generale – Splitska banka, Volksbank**). Sastavni dio uvjetne suglasnosti je i izračun visine kredita zajedno s periodom otplate, kako bi se u skladu s izračunom provjerila kreditna sposobnost.

Korisnici kredita kojima je uvjetno odobren kreditni zahtjev, dostavljaju APN-u sljedeće dokumente prema modelima kreditiranja:

1) MODEL KREDITIRANJA S JAMSTVOM NA ZEMLJIŠTU NA KOJEM SE GRADI

- Rješenje o uvjetima građenja ili građevinska dozvola.
- Ugovor o projektiranju.
- Ugovor o obavljanju poslova tehničkog savjetovanja i stručnog nadzora.
- Ugovor o građenju.

2) MODEL KREDITIRANJA S JAMSTVOM NA ZAMJENSKOJ NEKRETNINI

- Rješenje o uvjetima građenja ili Građevinska dozvola
- Troškovnik ukupnog građenja
- Dokaz o vlasništvu zamjenske nekretnine ili ovjerenu izjavu vlasnika nekretnine kojom daje hipotekarni zalog
- Drugi elementi koje uvjetuje poslovna banka

Kreditna sposobnost

Kreditnu sposobnost provjerava poslovna banka, koju dostavlja u pismenoj formi APN-u.

Bitni dijelovi kreditne sposobnosti su:

- maksimalni iznos mjesečne rate koju podnositelj zahtjeva može podnijeti,
- maksimalni broj godina otplate ukupnog iznosa kredita koji podnositelj zahtjeva može podnijeti, obzirom na godine života i eventualne sudužnike,
- podaci o eventualnim sudužnicima ukoliko su potrebni podnositelju kredita.

Odobrenje za kredit

Nakon uvjetne suglasnosti i kreditne sposobnosti APN izdaje odobrenje za kredit koje se sastoji od:

- iznosa kredita Banke (515,07 €/m² NKP-a)
- iznosa kredita APN-a (277,34 €/m² NKP-a)
- iznosa vlastitih sredstava korisnika kredita u slučaju veće izgradnje od pripadne površine
- iznosa kredita iskazanog u kunama

Ugovor o kreditu s Poslovnom bankom

- Iznos kredita u kunama (65% od ukupno odobrenog iznosa = 515,07 €/m² NKP), obračunava se u Eurima na dan sklapanja Ugovora.

Iznos Bankovnog dijela kredita uplaćuje se u kunama na APN-ov račun.

Ugovor o kreditu s APN-om

- Nakon Ugovora o kreditu s Poslovnom bankom korisnik kredita sklapa Ugovor o kreditu s APN-om.
- Iznos koji kreditira APN je **35%** od ukupno odobrenog iznosa kredita sukladno Pravilniku (**277,34 €/m² NKP**).

Vrijednost izgradnje

- Maksimalni iznos kredita koji se može odobriti je **142.277,21 €**, dok je minimalni iznos kredita **9.056,11 €**.
- Visina kredita za izgradnju određuje se prema kriterijima Pravilnika čl. 3. i 4. prema broju članova zajedničkog domaćinstva i njima pripadnih površina (tablica br.1).
- Cijena građenja (projektiranje, građenje, nadzor) iznosi **792,41 €/m2 NKP-a**.



Provedba programa s primjerima:

UTVRĐIVANJE PRAVA - IZRAČUN MAX IZNOSA KREDITA (Prema čl.3. i čl.4. Pravilnika)

PROSJEČNA VELIČINA STANOVA PREMA BROJU OSOBA U STANU

TABLICA BR. 1

BROJ ČLANOVA DOMAĆINSTVA	1	2	3	4	5	6	7	8	9
STAMB. POVRŠINA m2 NKP (S)	40	44	55	60	73	77	94	104	113
GARAŽA m2 (G)	10	10	10	10	10	10	20	20	20
UKUPNO m2	50	54	65	70	83	87	114	124	133

Izračun stambene površine za kredit:

- utvrđuje se prema broju članova zajedničkog domaćinstva (**čl.3. Pravilnika**)
- površina za koju se odobrava kredit je stambena površina prema broju članova zajedničkog domaćinstva uvećana za **35% (k=1,35)**, a ukupna površina izgradnje **ne može biti veća od 2,5** puta površine stana (vidi tablicu 2).

IZRAČUN MAKSIMALNOG IZNOSA KREDITA:

$[(\text{Pripadna površina u m}^2 \text{ NKP} + \text{garaža}) \times 1,35] \times 792,41 \text{ €}/\text{m}^2 \text{ NKP}$

Utvrđivanje prava za kredit

TABLICA BR.2

Članovi obiteljskog domaćinstva	Površina stana m2	Garaža m2	Sveukupno m2	Površina kuće za kreditiranje m2	Maksimalna izgradnja m2	Maksimalni iznos kredita Program "B" €
1	2	3	4	5 = 4 X 1,35	6 = 5 X 2,5	7 = 5 X 792,41 €/m2
1	40	10	50	67,50	125,00	53.487,67
2	44	10	54	72,90	135,00	57.766,68
3	55	10	65	87,75	162,50	69.533,97
4	60	10	70	94,50	175,00	74.882,74
5	73	10	83	112,05	207,50	88.789,54
6	77	10	87	117,45	217,50	93.068,55
7	94	20	114	153,90	285,00	121.951,90
8	104	20	124	167,40	310,00	132.649,43
9	113	20	133	179,55	332,50	142.277,21

Primjer:

4-člana obitelj gradi kuću (s garažom) površine 170,00 m²

1) Kredit se odobrava za m²:

- **$70 \text{ m}^2 \times 1,35 = 94,50 \text{ m}^2$**

2) Kuća po Pravilniku koja se može graditi:

- **$70,00 \text{ m}^2 \times 2,5 = 175,00 \text{ m}^2$**

3) Vrijednost odobrenog kredita:

- **$94,50 \text{ m}^2 \times 792,41 \text{ €/m}^2 = 74.882,75 \text{ €}$**

Korisnik kredita **može graditi kuću (s garažom) do 175,00 m² NKP** uz uvjet da samostalno financira razliku izgradnje površine iznad 94,50 m² do ukupne vrijednosti investicije tj. da ovjeri **izjavu** o tome.



Model otplate kredita

Rok otplate kredita:

- **do 30 godina + 1 godina počeka** (po izboru korisnika)

Ukupan kredit sastoji se od dva međuzavisna kredita:

1) Poslovna banka

- rok otplate: **do 20 godina**
- kamata (promjenjiva)

2) APN

- rok otplate: **do 15 godina** (kredit se počinje otplaćivati po zatvaranju kredita poslovne banke)
- kamata (fiksna) **5%, uz 2 %** godišnju kamatu za početak otplate kredita poslovne banke

Kontakti



Agencija za pravni promet i posredovanje
nekretninama
Zagreb, Savska cesta 41 / 9
10000 Zagreb

tel. 01 / 6331 – 600 , 6331-611 , 6331-626

fax. 01 / 6331 – 640, 6331 - 655

www.apn.hr
[e-mail: apn@apn.hr](mailto:apn@apn.hr)