



Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama

Savska 41

10 000 Zagreb

**Program kreditiranja kupnje građevinskog materijala za
izgradnju obiteljskih kuća prema odredbama Zakona o
društveno poticanoj stanogradnji**

“PROGRAM C”





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 građevinskog materijala za:

- 1) IZGRADNJU NOVE KUĆE
- 2) REKONSTRUKCIJU (NADOGRAĐNJU / DOGRAĐNJU)
- 3) ZAVRŠETAK ZAPOČETE GRADNJE

Za kreditiranje građevinskog materijala 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

a) Potrebna dokumentacija:

- Vlasnički list
- Rješenje o uvjetima građenja ili Građevinska dozvola
- Troškovnik radova izgradnje
- Kreditna sposobnost

b) Faze kreditiranja

Kreditiranje ovog modela dijeli se u tri faze:

- **I faza:** kreditiranje materijala za izgradnju konstrukcije i krovišta u visini **1/3** iznosa kredita
- **II faza:** kreditiranje materijala za izvedbu pregradnih zidova, stolarije, bravarije, instalacija bez fine montaže i limarije u visini **1/3** iznosa kredita
- **III faza:** kreditiranje materijala za izradu žbuke, podloga, svih obrtničkih završnih radova, fine montaže instalacija i uređenja okoliša u iznosu **1/3** iznosa kredita
 - ❖ Po ugradnji materijala iz jedne faze moguća je nabava materijala za slijedeću fazu
 - ❖ Odobrenje za nabavu materijala daje nadzorni inženjer kreditora nakon kontrole namjenskog trošenja materijala
 - ❖ Vrijeme izgradnje i korištenja kredita ograničava se na 3 (tri) godine

2. MODEL KREDITIRANJA S JAMSTVOM NA ZAMJENSKOJ NEKRETNINI

a) Potrebna dokumentacija:

- Vlasnički list
- Rješenje o uvjetima građenja ili Građevinska dozvola
- Troškovnik radova izgradnje
- Kreditna sposobnost

b) Faze kreditiranja:

- Kredit koji daje banka u ovom modelu jamstva isplaćuje se u cijelosti korisniku kredita.
- Kredit koji daje APN u ovom modelu jamstva isplaćuje se plaćanjem dostavljenih Predračuna za kupnju građevinskog materijala.

Predračune koji su dostavljeni potpisuje investitor tj. korisnik kredita.

Vrijeme izgradnje i korištenja kredita ograničava se na 3 (tri) godine.

Kreditna sposobnost

Kreditnu sposobnost provjerava poslovna banka i dostavlja je 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 (198,10 €/m² NKP-a)
- iznosa kredita APN-a (158,48 €/m² NKP-a)
- iznosa vlastitih sredstava korisnika kredita u slučaju veće izgradnje od pripadne površine sukladno Pravilniku
- iznosa kredita iskazanog u kunama

Ugovor o kreditu s Poslovnom bankom

- Iznos kredita u kunama (25% etalonske cijene građenja = 198,10 €/m² NKP-a), 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 20 % etalonske cijene građenja (158,48 €/m² NKP-a) sukladno Pravilniku.

Vrijednost građevinskog materijala

- Maksimalni iznos kredita koji se može odobriti je **64.024,74 €**, 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).
- Iznos kredita po m² netto korisne površine je **356,58 €**.



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 | 104 | 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).
- iznos kredita je **356,58 €/m2 NKP (45%** etalonske cijene građenja)

IZRAČUN MAKSIMALNOG IZNOSA KREDITA:

$[(\text{Pripadna površina u m2 NKP} + \text{garaža}) \times 1,35] \times 356,58 \text{ €/m2 NKP}$

Utvrđivanje prava za kredit

TABLICA BR.2

| Članovi obiteljskog domaćinstva | Površina stana m ² | Garaža m ² | Sveukupno m ² | Površina kuće za kreditiranje m ² | Maksimalna izgradnja m ² | Maksimalni iznos kredita Program "C" € |
|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 = 4 X 1,35 | 6 = 5 X 2,5 | 8 = 5 X 356,58 €/m ² |
| 1 | 40 | 10 | 50 | 67,50 | 125,00 | 24.069,15 |
| 2 | 44 | 10 | 54 | 72,90 | 135,00 | 25.994,68 |
| 3 | 55 | 10 | 65 | 87,75 | 162,50 | 31.289,90 |
| 4 | 60 | 10 | 70 | 94,50 | 175,00 | 33.696,81 |
| 5 | 73 | 10 | 83 | 112,05 | 207,50 | 39.954,79 |
| 6 | 77 | 10 | 87 | 117,45 | 217,50 | 41.880,32 |
| 7 | 94 | 20 | 114 | 153,90 | 285,00 | 54.877,66 |
| 8 | 104 | 20 | 124 | 167,40 | 310,00 | 59.691,49 |
| 9 | 113 | 20 | 133 | 179,55 | 332,50 | 64.024,74 |

Primjer:

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

- 1) Kredit se odobrava za m²:
 - **70 m² x 1,35 = 94,50 m²**
- 2) Kuća po Pravilniku koja se može graditi:
 - **70,00 m² x 2,5 = 175,00 m²**
- 3) Vrijednost odobrenog kredita za građevinski materijal:
 - **94,50 m² x 356,58 €/m² = 33.696,81 €**

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



Model otplate kredita za građ. materijal

Rok otplate kredita:

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

Ukupan kredit sastoji se od dva međuzavisna kredita u visini 45% od etalonske cijene građenja tj. 356,58 €/m² koje kreditira:

1) Poslovna banka

- rok otplate: **do 20 godina**
- **25 %** etalonske cijene tj. **198,10 €/m²**
- kamata (promjenjiva)

2) APN

- rok otplate: **do 15 godina** (kredit se počinje otplaćivati po zatvaranju kredita poslovne banke)
- **20 %** etalonske cijene građenja tj. **158,48 €/m²**
- 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)